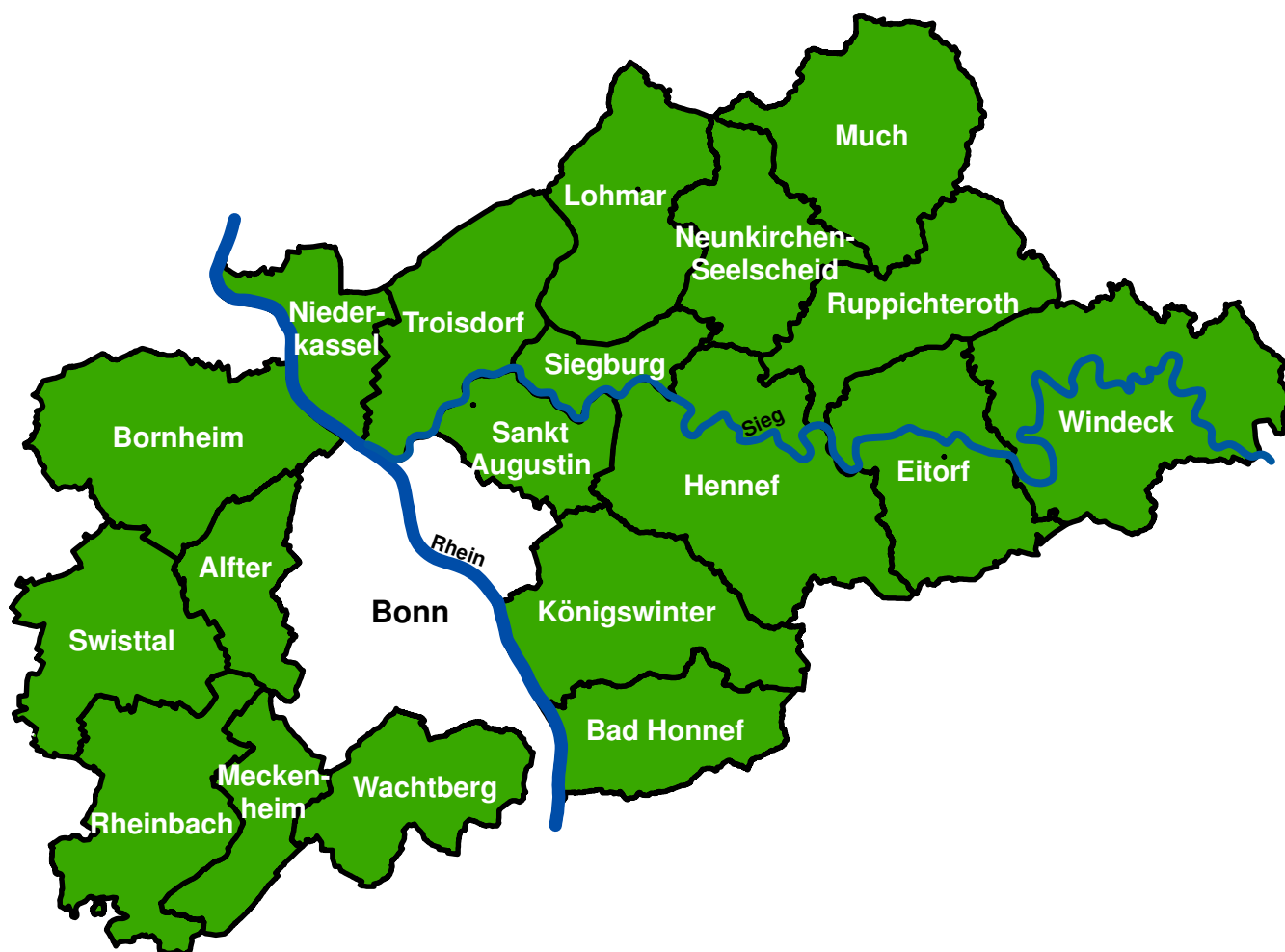




Grundstücksmarktbericht **2013** für den Rhein-Sieg-Kreis



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

NRW.

Grundstücksmarktbericht 2013

für den Rhein-Sieg-Kreis

Berichtszeitraum 2012

Herausgeber:

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf**

Anschrift:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

- Geschäftsstelle -

Kaiser-Wilhelm-Platz 1, Kreishaus, 53721 Siegburg

Postfach 1551, 53705 Siegburg

Telefon **Vorsitzender:** **02241 13 - 2812**
 Geschäftsstelle: **02241 13 - 2794**

Telefax: **02241 13 - 2437**

E-Mail: **gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de**

Internet: **<http://www.borisplus.nrw.de>**

**Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt.
Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) nur mit Genehmigung des Herausgebers.
Abdruck und Auszüge nur mit Quellenangabe.**

Gebühr: 52 Euro (Bezug der Broschüre inklusive Abschnitt 9 "Erforderliche Daten" bei der Geschäftsstelle möglich.)

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	6
1.1	Unbebaute Grundstücke	6
1.2	Bebaute Grundstücke	7
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	8
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	9
3.3	Besetzung des Gutachterausschusses	10
3.4	Zuständigkeitsbereich	11
4.	Grundstücksmarkt des Jahres 2012	12
4.1	Anzahl der Kauffälle	12
4.2	Flächenumsatz	14
4.3	Geldumsatz	14
5.	Unbebaute Grundstücke	15
5.1	Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	15
5.2	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie	17
5.3	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	18
5.3.1	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- und Grünland)	18
5.3.2	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	19
6.	Bebaute Grundstücke	20
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	20
6.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	20
6.1.2	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern	22
6.1.3	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise	23
6.1.4	Einfamilienhäuser (freistehend) insgesamt	25

6.1.4.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	25
6.1.4.2	Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser	27
6.1.5	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften insgesamt	29
6.1.5.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	29
6.1.5.2	Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	31
6.1.6	Reihenmittelhäuser insgesamt	33
6.1.6.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	33
6.1.6.2	Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhäuser	35
6.2	Mehrfamilienhäuser	37
6.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	38
7.	Wohnungseigentum	39
7.1	Wohnungseigentum insgesamt	39
7.1.1	Preisgruppen von Wohnungseigentum	41
7.1.2	Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise	42
7.1.3	Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen	44
7.1.4	Durchschnittswerte von Wohnungseigentum	45
7.1.4.1	Wohnungsgröße bis 40 m ²	45
7.1.4.2	Wohnungsgröße zwischen 41 m ² und 70 m ²	47
7.1.4.3	Wohnungsgröße zwischen 71 m ² und 90 m ²	50
7.1.4.4	Wohnungen zwischen 91 m ² und 110 m ²	52
7.1.4.5	Wohnungsgröße zwischen 111 m ² und 130 m ²	55
7.1.4.6	Wohnungsgröße über 130 m ²	57
7.1.4.7	Alten- bzw. Seniorenwohnungen und Wohneinheiten für "Betreutes Wohnen"	58
8.	Bodenrichtwerte	59
8.1	Gesetzlicher Auftrag	59
8.2	Präsentation im Internet - BORIS.NRW	59

8.3	Bodenrichtwerte für Bauland sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen	59
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	60
8.4.1	Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	60
8.4.2	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie	63
8.4.3	Landwirtschaftliche Grundstücke	64
8.4.4	Forstwirtschaftliche Grundstücke	65
9.	Erforderliche Daten	66
9.1	Indexreihen	66
9.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt	66
9.1.2	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise	68
9.1.3	Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen	72
9.2	Bauerwartungsland und Rohbauland	73
9.3	Bebaute Flächen im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 Baugesetzbuch)	74
9.4	Umrechnungsfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	75
9.5	Liegenschaftszinssätze	76
9.6	Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke	78
9.7	Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke	79
9.7.1	Grundsätze für die Ermittlung	79
9.7.2	Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren für vergleichbare Städte und Gemeinden	80
9.8	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte	87
9.9	Sonstige erforderliche Daten	88
10.	Anlagen	90
10.1	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	90
10.2	Sonstige Anschriften	91

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat aufgrund der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) für den Bereich des Rhein-Sieg-Kreises am 27.03.2013 den vorliegenden Grundstücksmarktbericht beschlossen.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtszeitraum 2012 ging die Anzahl der Vertragsabschlüsse von 7.350 im Jahr 2011 auf 6.889 zurück. Der Geldumsatz fiel nur leicht von 1.099 Millionen Euro auf 1.093 Millionen Euro. Der Flächenumsatz sank um ca. 1 % auf rund 851 ha.

1.1 Unbebaute Grundstücke

Durchschnittliche Preisentwicklung

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke wurde, wie in jedem Jahr, die allgemeine Grundstückspreisentwicklung gegenüber dem Vorjahr ermittelt.

Nach Ausschluss der Preise, die offensichtlich durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, stellt sich die durchschnittliche Entwicklung für den gesamten Rhein-Sieg-Kreis wie folgt dar:

- Baureifes Land (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)	+ 0,8 %
- Baureifes Land (Mehrfamilienhaus- u. gemischt genutzte Grundstücke)	+/- 0 %
- Baureifes Land (Gewerbe- und Industriegrundstücke)	+/- 0 %
- Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	+/- 0 %

Die Entwicklung der Bodenpreise einzelner Städte und Gemeinden finden sich unter Punkt 9.1.2 (Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise).

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (siehe Seite 15)

Bei den Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser im Rhein-Sieg-Kreis lagen die Verkaufszahl, der Geldumsatz und der Flächenumsatz unter den Zahlen des Vorjahres (Verkaufszahl -12 %, Geldumsatz -10 %, Flächenumsatz -5 %).

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (siehe Seiten 18 und 19)

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken stiegen die Zahlen in 2012 im Vergleich zum Vorjahr nochmals an. Der Flächenumsatz um ca. 25 bis 30 %, der Geldumsatz bei landwirtschaftlichen Grundstücken um mehr als 40 % über dem des Jahres 2011, der Geldumsatz bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken lag ca. 5 % über dem des Vorjahres.

1.2 Bebaute Grundstücke

Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe Seite 20)

Im Ein- und Zweifamilienhausbereich - einschließlich Doppel- und Reihenhäuser - fielen die Verkaufszahl um 3 %, der Flächenumsatz um 2 % und der Geldumsatz um 1 % .

Mehrfamilienhäuser (siehe Seite 37)

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist die Anzahl der Verkäufe um ca. 13 % gestiegen. Der Flächenumsatz und der Geldumsatz hingegen stiegen enorm an. Das liegt an Verkäufen von einzelnen Großobjekten. Dieser Teilmarkt stellt jedoch im Rhein-Sieg-Kreis nur einen kleinen Anteil am Immobilienmarkt dar.

Wohnungseigentum (siehe Seite 39)

Beim Wohnungseigentumsmarkt gingen die Anzahl der verkauften Objekte um ca. 13 % und der Geldumsatz um ca. 15 % gegenüber dem Vorjahr zurück.

Hinweis: Abweichungen in einzelnen Städten/Gemeinden sind gegeben.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Immobilienmarkt für den Rhein-Sieg-Kreis. Er wird seit 1990 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf herausgegeben.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regionalen, unterschiedlichen Ausprägungen darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf den Daten der eingehenden Kaufverträge und der nachfolgenden Auswertungen durch den Gutachterausschuss. Weiterhin ermittelt der Gutachterausschuss wesentliche für die Wertermittlung erforderliche Daten für den Rhein-Sieg-Kreis.

Der Bericht wendet sich zum einen an die Gutachterausschüsse und die Bewertungssachverständigen, um für ihre Arbeit fachliche Informationen über regionale Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt zu geben. Die Ergebnisse, die von allgemeinem Interesse sind, werden bekannt und nutzbar gemacht. Zum anderen wendet er sich an die interessierte Öffentlichkeit, die freie Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie die Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt angewiesen sind. Dies ist z.B. in der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, bei Banken, bei Versicherungen und bei öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht ebenfalls das Ziel, allgemein über die Tätigkeiten der Gutachterausschüsse zu informieren und aufzuzeigen, welches weitere detaillierte Datenmaterial dort vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann. Bei Bedarf kann man sich mit der Geschäftsstelle in Verbindung zu setzen.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 - dem Vorgänger des heutigen Baugesetzbuches - eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) zugrunde.

Für den Bereich des Landes NRW ist ein Oberer Gutachterausschuss gebildet. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse sind Einrichtungen des Landes. Sie sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder der Gutachterausschüsse werden von der Bezirksregierung jeweils für die Dauer von fünf Jahren bestellt.

Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Die im Gutachterausschuss tätigen ehrenamtlichen Gutachter sind überwiegend Sachverständige aus den Fachgebieten Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Der **örtliche Gutachterausschuss** hat im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form

Der **Oberer Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW
- Datensammlung und Auswertung von außergewöhnlichen Kaufverträgen, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Die Geschäftsstelle erledigt nach Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden folgende Arbeiten:

- Einrichtung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung von Gutachten und Zustandsfeststellungen
- Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Vorbereitung des Grundstücksmarktberichts
- Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichts
- Vorbereitende Arbeiten für das erweiterte Internetportal www.borisplus.nrw.de

Daneben ist die Geschäftsstelle zuständig für:

- die Antragsannahme und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- die Abgabe von Bodenrichtwertkarten und Marktberichten
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss und die Geschäftsstelle verfügen zur Erledigung ihrer Arbeiten über die Kaufpreissammlung, die ihnen einen umfassenden Marktüberblick ermöglicht.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 195 BauGB) ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von den beurkundenden Stellen in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Dasselbe gilt für Enteignungsbeschlüsse, Umlegungsbeschlüsse, Zwangsversteigerungszuschläge u.ä.

Der Inhalt der Vertragsabschriften wird nach den Vorschriften des Datenschutzes vertraulich behandelt; personenbezogene Daten werden nicht in die Kaufpreissammlung übernommen. Ergänzend zu den Vertragsabschriften werden zusätzliche Daten erhoben und u.a. Fragebögen an Verkäufer/Käufer gesandt, um weitere Angaben für die Auswertung zu erhalten.

Die Kaufpreissammlung ist Grundlage aller Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle. Aus der Kaufpreissammlung werden Bodenrichtwerte, Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet. Auch dieser Bericht über den Grundstücksmarkt wurde aus derselben Datensammlung erstellt. Die nachfolgenden Mengen-, Flächen- und Wertangaben sind daher keine Schätzungen, sondern durch Auswertung ermittelte Daten.

3.3 Besetzung des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

- Dipl.-Ing. Martin Kütt, Kreisvermessungsobererrat

Stellvertretende Vorsitzende:

- Dipl.-Ing. Claus Chrispeels, Städt. Baudirektor
- Dipl.-Ing. Manfred Kühne, Kreisvermessungsobererrat

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

- Dipl.-Ing. Hans-Joachim Wiese, Kreisvermessungsdirektor a.D.
- Dipl.-Ing. Peter Hawlitzky, Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachterinnen / Gutachter:

- Dipl.-Bauing. Harald Appelt, Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Manfred Bank, Techn. Beigeordneter a.D.
- Dipl.-Ing. Thomas Borowski, Ö.b. Vermessungsingenieur
- Dipl.-Ing. Heinz-Jürgen Emons, Architekt
- Max Esser, Landw. Sachverständiger
- Josef Göttlicher, Bautechniker
- Dipl.-Ing. Barbara Guckelsberger, Techn. Beigeordnete
- Dipl.-Ing. Manfred Hagen, Architekt
- Dipl.-Ing. (FH) Karl-Friedrich Herbst, Kreisvermessungsamtsrat a.D.
- Dipl.-Ing. Ulrich Homa, Sachverständiger
- Dipl.-Ing. (FH) Manfred Hülpiusch, Immobiliensachverständiger
- Dipl. (FH) Martin Kausch, Dipl. Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Willi Knappert, Sachverständiger
- Rechtsanwalt Christoph Könen, Kreisverbandsdirektor
- Dipl.-Ing. Erwin Korzonek, Architekt
- Eberhard Kreysen, Forstdirektor i.P.
- Dipl.-Ing. Bernd Manz, Architekt
- Dipl.-Ing. Franz-Josef Pfahl, Architekt
- Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Universitätsprofessor
- Dipl.-Ing. Maria Elisabeth Rölver, Reg. Vermessungsoberamtsrätin
- Stephanie Schäfer, Dipl.-Sachverständige
- Dr. agr. Rainer Schmidt, Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Gisbert Schmitz, Architekt
- Prof. Dr.-Ing. Dietmar Weigt, Sachverständiger

Ehrenamtliche Gutachterinnen / Gutachter der Finanzämter:

- Renate Hamacher, Finanzamt Siegburg
- Christel Brenneisen, Finanzamt Siegburg
- Kathrin Richter, Finanzamt Sankt Augustin
- Jürgen Kubanek, Finanzamt Sankt Augustin

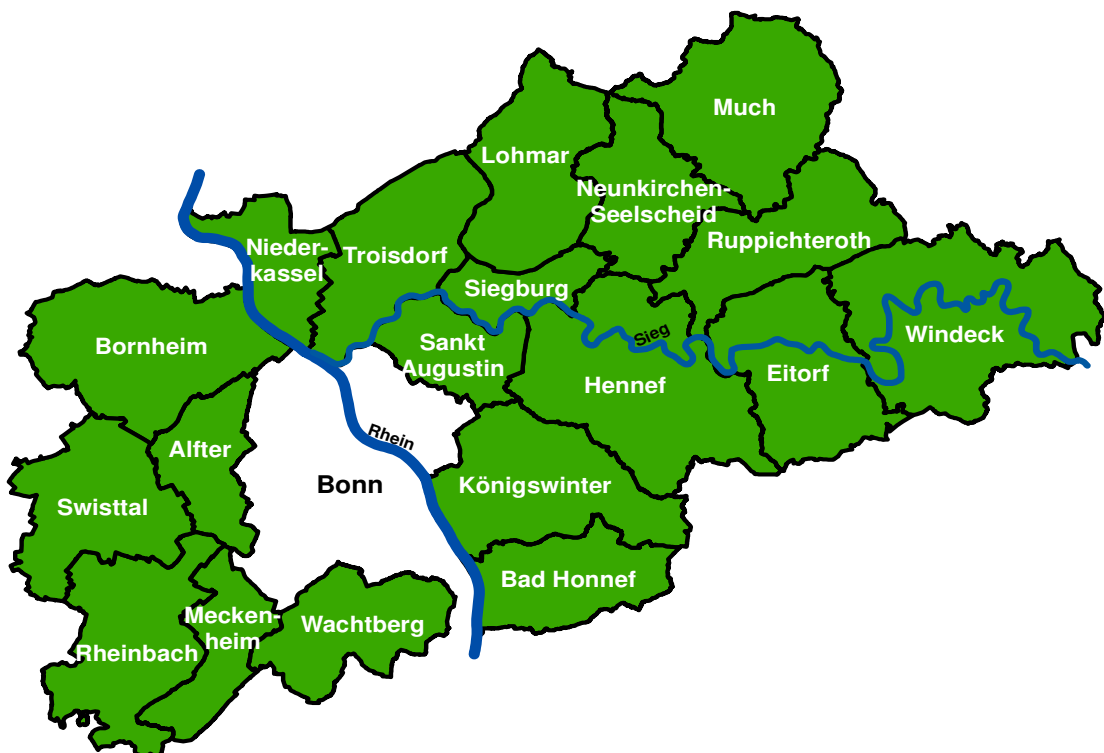
3.4 Zuständigkeitsbereich

Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf umfasst das gesamte Gebiet des Rhein-Sieg-Kreises.

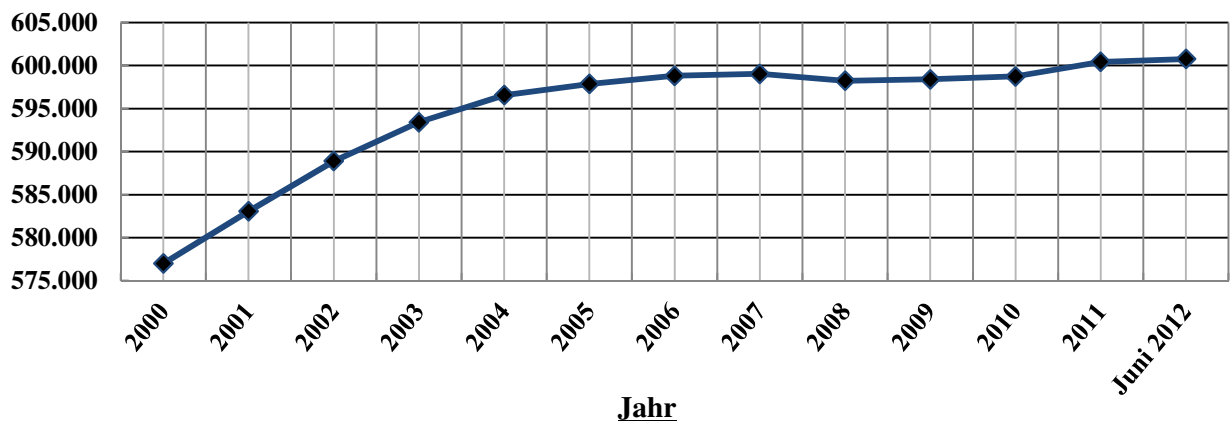
Die Fläche des Rhein-Sieg-Kreises beträgt 1.153 km².

Hier leben etwa 601.000 Menschen.

Die Einwohnerdichte variiert zwischen rund 172 EW/km² in den dünn besiedelten östlichen Regionen des Kreises bis hin zu rund 1700 EW/km² in den Städten Sankt Augustin und Siegburg.



Bevölkerungsentwicklung des Rhein-Sieg-Kreises



Quelle: Referat Wirtschaftsförderung, Rhein-Sieg-Kreis

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2012

4.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf sind im Berichtsjahr für den Geschäftsbereich **6.889 Vertragsabschlüsse (2011: 7.350)** über die Übertragung von Grundeigentum, von Lasten und Rechten sowie über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden.

Mit einem einzelnen Vertrag werden häufig mehrere **Objekte** übertragen; insgesamt waren es im Jahr 2012 für den Geschäftsbereich **7.181 (2011: 7.731)**.

Im Berichtsjahr wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises 6 Erbbaurechte bestellt, 2011 waren es 8.

284 Objekte wurden in **Zwangsversteigerungsverfahren** übertragen; 2011 waren es 247. Die von Zwangsversteigerungsverfahren betroffenen Grundstücke waren 2012 zu rund 97 % bebaute Grundstücke (davon rund 56 % Eigentumswohnungen), zu rund 1 % unbebaute Bauflächen, zu rund 1 % land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen (LN + FN) und zu rund 1 % sonstige Flächen. Im Jahr 2011 lauteten die entsprechenden Zahlen 92 % (47 %), 2 %, 4 %, 2 %.

Über die Verteilung der registrierten Grundstücksübertragungen (Objekte) auf die verschiedenen Grundstücksarten gibt die nachstehende Tabelle für die Jahre 2010 bis 2012 Auskunft.

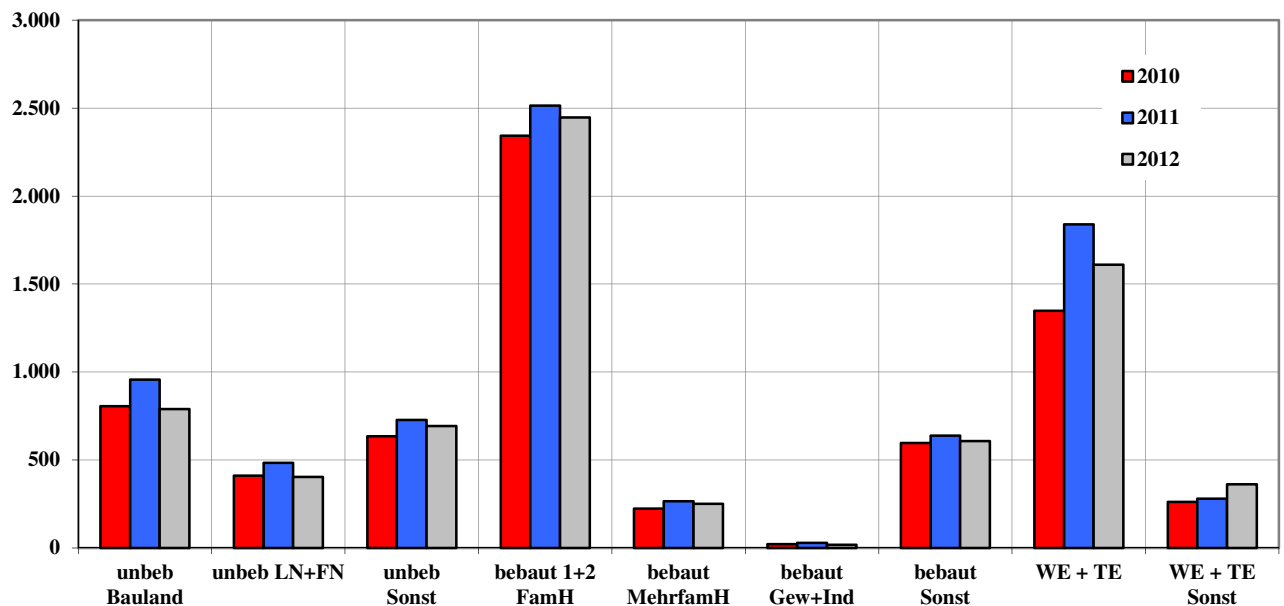
<u>unbebaut</u>					
Jahr	Bauland	LN + FN	Sonstige *	Summe	
2010	805	410	635	1.850	
2011	956	483	727	2.166	
2012	790	403	693	1.886	
<u>bebaut</u>					
Jahr	1+2FamH	MehrFamH	Gew+Ind	Sonstige *	Summe
2010	2.343	223	22	597	3.185
2011	2.514	265	28	639	3.446
2012	2.447	251	17	608	3.323
<u>Wohnungseigentum + Teileigentum</u>					
Jahr	WohnEigt	TeilEigt	Sonstige *	Summe	
2010	1.254	94	262	1.610	
2011	1.726	113	280	2.119	
2012	1.497	113	362	1.972	
Jahr	Gesamtsumme				
2010	6.645				
2011	7.731				
2012	7.181				

* Erklärung siehe Seite 13

Die vorgenannten Zahlen beinhalten den gesamten Grundstücksverkehr. Sie umfassen auch Sonderfälle wie nicht selbständig bebaubare Grundstücksflächen, Arrondierungskäufe, Grundstückstauschverträge, Erbauseinandersetzungen, die Übertragung von Lasten und Rechten, Begründung von Erbbaurechten sowie Zwangsversteigerungszuschläge. Auch die Übertragung einzelner Großobjekte, die für den hiesigen Grundstücksmarkt untypisch sind, und sonstige durch ungewöhnliche oder persönliche Umstände beeinflusste Verträge sind in diesen Zahlen enthalten.

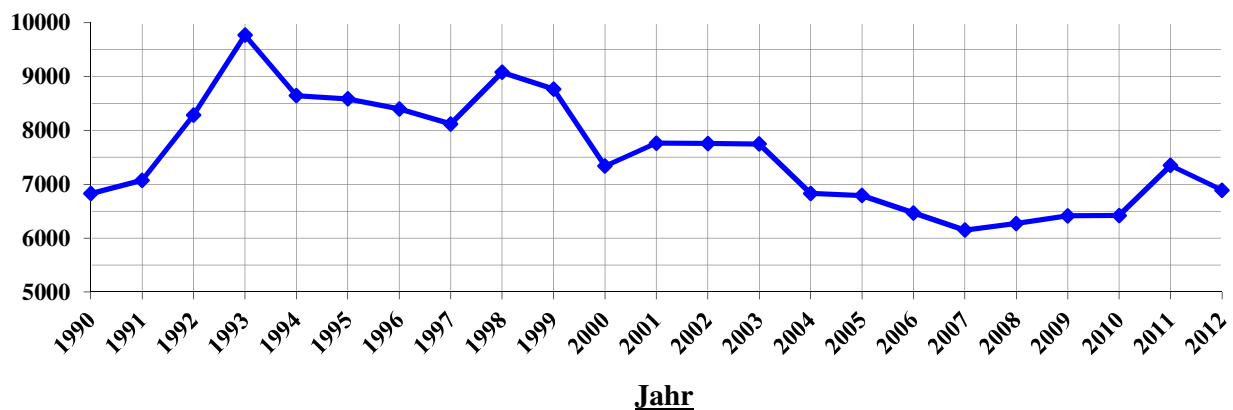
Die vorgenannten **Sonderfälle** sind in der Tabelle und in der Grafik jeweils in den Spalten "Sonstige" zusammengefasst.

Verteilung der Objekte



Entwicklung der Vertragsabschlüsse

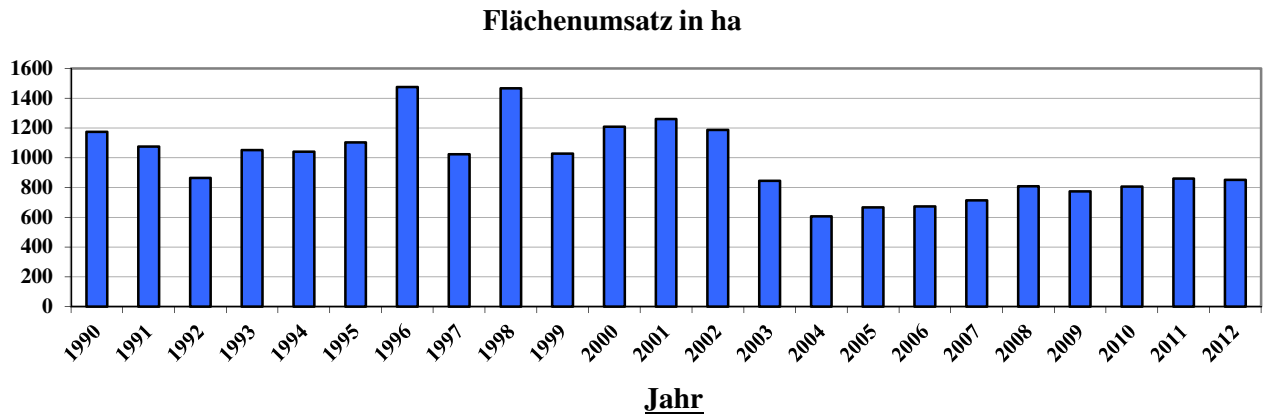
Anzahl



4.2 Flächenumsatz

Mit Ausnahme der zu Wohnungs- und Teileigentum gehörenden Grundstücksflächen wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises **850,7 ha Grund und Boden (2011: 860,2)** umgesetzt.

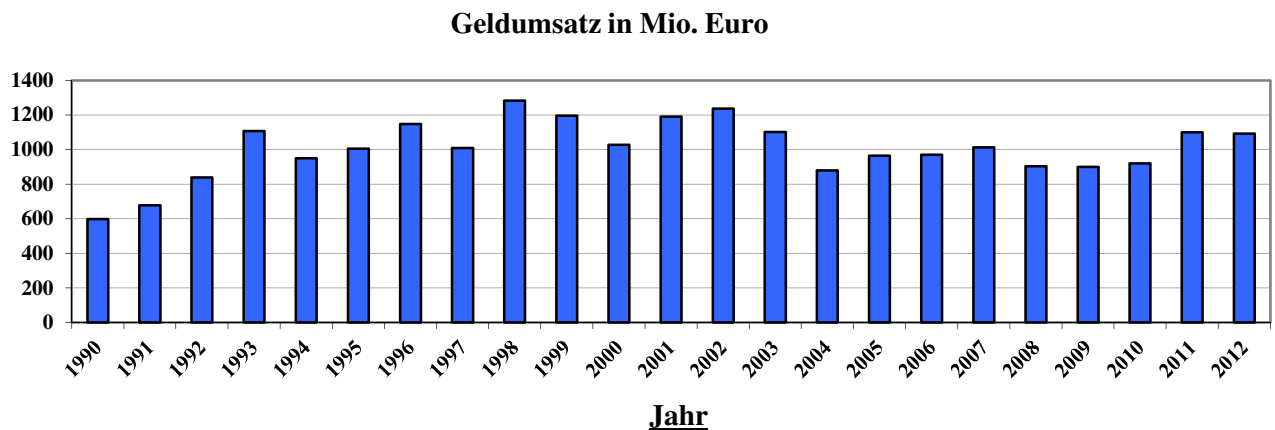
Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen ein Flächenumsatz von **20,9 ha (2011: 22,9)**.
Das entspricht einem Anteil von rund 2 % (2011: 3 %) am Gesamtflächenumsatz.



4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises, einschließlich Wohnungs- und Teileigentum, **1.093 Millionen € (2011: 1.099)**.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen einschließlich Wohnungs- und Teileigentum ein Geldumsatz von **22,7 Millionen € (2011: 26,8)**.
Das entspricht einem Anteil von rund 2% (2011: 2%) am Gesamtgeldumsatz.



5. Unbebaute Grundstücke

Bodenrichtwerte zu Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser können kostenfrei im Internet unter der Adresse www.borisplus.nrw.de eingesehen werden.

Weitere Informationen über unbebaute Grundstücke wie z.B. Zusammenstellungen über gebietstypische Lagewerte, Indexreihen, Bauerwartungs- und Rohbauland, bebaute Flächen im Außenbereich sowie Umrechnungsfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind unter den Punkten 8 und 9 des Grundstücksmarktberichtes zu finden.

5.1 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

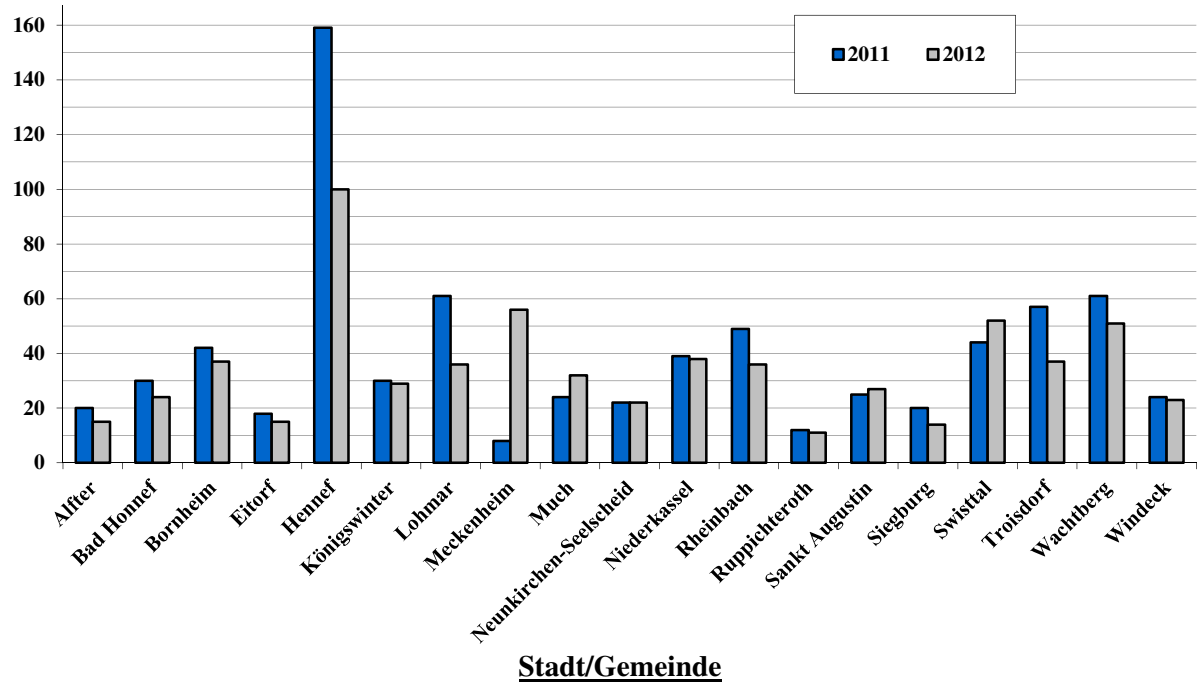
Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Alfter	33	20	15	1,6	0,9	1,0	3.216	1.978	1.629
Bad Honnef	31	30	24	1,7	2,1	1,7	2.941	2.678	2.656
Bornheim	35	42	37	2,3	2,5	2,6	5.371	6.035	4.969
Eitorf	12	18	15	0,9	1,4	1,1	724	1.098	1.022
Hennef	87	159	100	4,4	8,8	6,2	7.369	14.009	8.638
Königswinter	27	30	29	1,8	2,5	1,8	2.844	3.808	3.111
Lohmar	62	61	36	4,0	4,9	4,0	5.850	6.710	4.017
Meckenheim	24	8	56	1,0	0,5	3,2	1.729	787	6.627
Much	29	24	32	2,6	1,9	3,0	2.441	1.295	2.339
Neunkirchen- Seelscheid	41	22	22	4,1	1,7	1,6	3.491	2.195	1.949
Niederkassel	38	39	38	1,9	2,0	2,0	4.357	4.031	4.582
Rheinbach	49	49	36	2,7	2,9	2,1	5.026	6.041	3.680
Ruppichterath	17	12	11	1,4	1,1	1,2	851	779	641
Sankt Augustin	11	25	27	0,6	1,8	1,4	1.180	4.162	3.658
Siegburg	14	20	14	0,7	1,1	0,8	1.298	2.213	1.525
Swisttal	39	44	52	2,3	2,3	2,4	3.061	3.716	4.309
Troisdorf	48	57	37	2,7	3,3	3,0	6.159	7.078	6.053
Wachtberg	64	61	51	3,8	3,1	2,8	8.111	6.588	6.127
Windeck	14	24	23	1,6	2,1	2,6	509	800	788
insgesamt	675	745	655	42,1	46,9	44,5	66.528	76.001	68.320
Veränderung	10 %	-12 %		11 %	-5 %		14 %	-10 %	

Grafische Darstellung siehe nächste Seite

Grafik zu den Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser

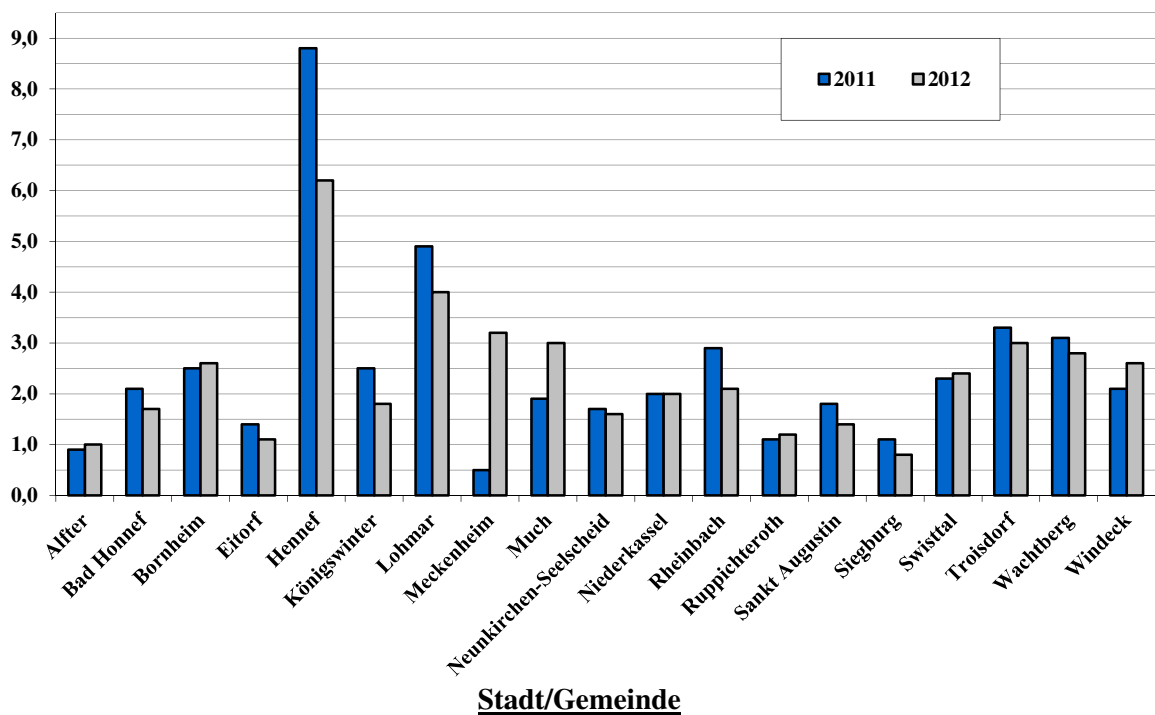
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

Anzahl



Flächenumsatz in den einzelnen Städten/Gemeinden

Fläche in ha



5.2 Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Alfter	3	7	2	0,5	1,1	*	363	827	*
Bad Honnef	1	-	3	*	-	2,5	*	-	1.759
Bornheim	2	11	3	*	6,4	2,5	*	5.589	2.520
Eitorf	1	6	4	*	2,2	1,4	*	471	279
Hennef	2	6	5	*	1,0	1,9	*	951	1.822
Königswinter	1	3	-	*	1,0	-	*	434	-
Lohmar	3	3	2	0,7	0,4	*	669	383	*
Meckenheim	-	3	5	-	1,8	1,4	-	2.288	519
Much	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neunkirchen- Seelscheid	-	1	1	-	*	*	-	*	*
Niederkassel	3	11	6	0,5	2,1	0,9	488	1.862	845
Rheinbach	9	9	8	2,1	1,8	5,6	1.175	1.052	3.099
Ruppichterath	1	3	3	*	0,8	0,5	*	299	179
Sankt Augustin	5	4	3	1,9	0,6	0,4	4.201	1.442	402
Siegburg	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Swisttal	3	7	2	0,5	1,0	*	315	630	*
Troisdorf	6	14	9	3,7	9,7	4,3	3.444	9.850	5.210
Wachtberg	2	10	2	*	2,4	*	*	1.325	*
Windeck	-	-	4	-	-	1,5	-	-	323
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	42	98	63	11,6	32,6	24,6	11.861	27.550	18.168

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

5.3 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

5.3.1 Landwirtschaftliche Grundstücke (Acker- und Grünland)

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Alfter	3	11	4	1,4	7,0	0,7	45	208	16
Bad Honnef	2	4	2	*	6,1	*	*	109	*
Bornheim	16	21	32	8,4	16,6	26,5	280	529	915
Eitorf	2	6	9	*	2,9	7,3	*	42	60
Hennef	8	15	22	13,4	21,2	32,7	176	274	484
Königswinter	13	13	8	15,7	8,4	3,5	466	171	83
Lohmar	6	7	5	17,6	4,7	15,1	374	83	237
Meckenheim	14	3	-	20,4	3,7	-	729	107	-
Much	3	9	13	9,8	17,0	29,4	130	195	385
Neunkirchen- Seelscheid	2	5	7	*	4,7	10,4	*	64	233
Niederkassel	1	3	6	*	3,5	15,5	*	238	1.126
Rheinbach	19	21	20	15,5	25,9	23,9	417	923	820
Ruppichterath	1	5	8	*	5,3	7,6	*	65	86
Sankt Augustin	2	4	-	*	0,3	-	*	10	-
Siegburg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Swisttal	7	11	8	11,6	9,7	10,1	342	352	437
Troisdorf	4	3	12	1,5	5,5	7,0	83	386	473
Wachtberg	11	15	16	7,6	8,9	14,7	316	300	519
Windeck	13	24	11	9,3	18,4	16,2	86	140	158
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	127	180	183	141,9	169,9	221,6	3.609	4.194	6.042

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

5.3.2 Forstwirtschaftliche Grundstücke

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Alfter	9	10	17	4,2	2,9	6,5	19	22	51
Bad Honnef	1	4	4	*	2,1	0,7	*	22	18
Bornheim	3	2	7	2,7	*	2,6	29	*	25
Eitorf	12	18	8	8,9	12,9	4,7	67	114	44
Hennef	10	11	30	9,9	42,2	20,8	63	402	162
Königswinter	4	8	8	1,4	2,0	2,2	11	27	20
Lohmar	3	5	9	2,7	3,8	2,9	27	55	32
Meckenheim	3	4	1	2,4	8,3	*	34	107	*
Much	3	13	10	9,1	10,3	7,1	75	110	75
Neunkirchen- Seelscheid	1	6	7	*	3,0	3,1	*	26	36
Niederkassel	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Rheinbach	2	4	3	*	3,3	2,9	*	28	26
Ruppichteroth	6	5	6	40,4	3,0	5,9	293	32	35
Sankt Augustin	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Siegburg	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Swisttal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Troisdorf	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Wachtberg	2	6	5	*	2,6	0,9	*	31	13
Windeck	22	24	19	13,5	15,1	56,0	103	115	328
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	82	121	135	98,0	112,1	140,3	750	1.100	1.157

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

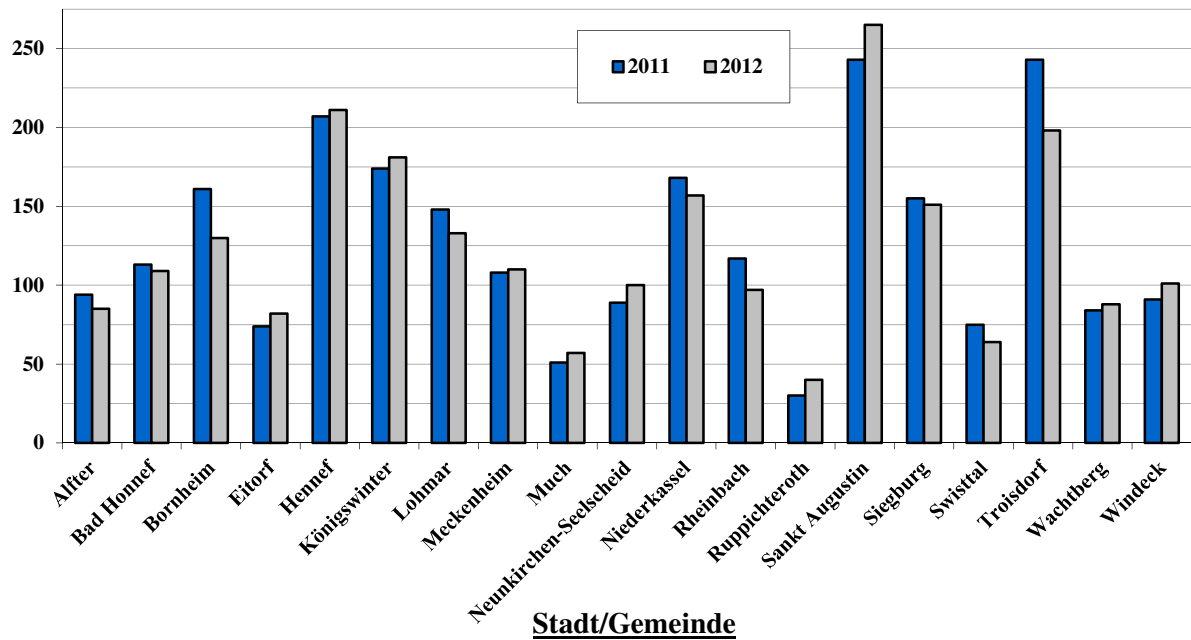
6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Alfter	68	94	85	3,0	4,3	4,4	14.516	19.713	19.960
Bad Honnef	93	113	109	5,6	7,3	5,9	20.425	28.924	26.971
Bornheim	179	161	130	9,0	7,5	6,4	39.533	34.386	30.333
Eitorf	83	74	82	6,0	5,5	6,4	11.049	10.618	11.831
Hennef	197	207	211	10,8	10,7	11,5	39.426	41.174	46.641
Königswinter	130	174	181	8,1	12,2	12,4	28.636	40.761	46.033
Lohmar	145	148	133	9,0	9,0	7,8	27.525	31.134	27.864
Meckenheim	96	108	110	3,6	4,0	4,5	18.638	20.439	23.639
Much	42	51	57	3,7	4,1	4,4	6.972	8.927	9.465
Neunkirchen- Seelscheid	96	89	100	6,4	6,4	6,7	17.686	17.183	19.296
Niederkassel	191	168	157	6,8	6,0	6,2	39.247	36.875	35.732
Rheinbach	100	117	97	5,0	5,8	4,8	20.580	25.644	22.282
Ruppichterath	35	30	40	2,9	2,6	3,3	5.051	3.997	6.446
Sankt Augustin	286	243	265	12,6	10,8	11,3	61.661	56.292	63.770
Siegburg	101	155	151	5,2	6,9	6,6	21.579	35.184	36.284
Swisttal	66	75	64	4,0	4,4	3,6	11.824	14.579	13.777
Troisdorf	193	243	198	8,1	10,3	8,2	39.647	53.229	42.837
Wachtberg	71	84	88	4,2	5,1	5,2	17.065	22.286	21.447
Windeck	88	91	101	7,8	7,8	8,3	9.058	9.225	9.894
insgesamt	2.260	2.425	2.359	121,8	130,7	127,9	450.118	510.570	514.502
Veränderung	7 %	-3 %		7 %	-2 %		13 %	1 %	

Grafik zu den Ein- und Zweifamilienhäusern

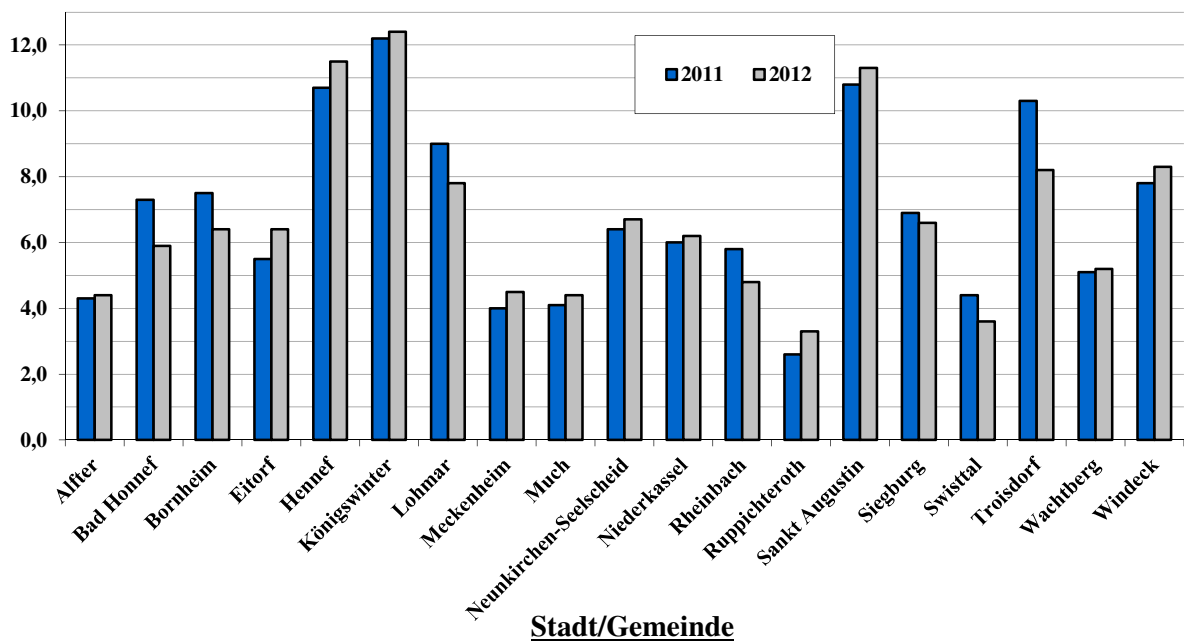
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

Anzahl



Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

Fläche in ha



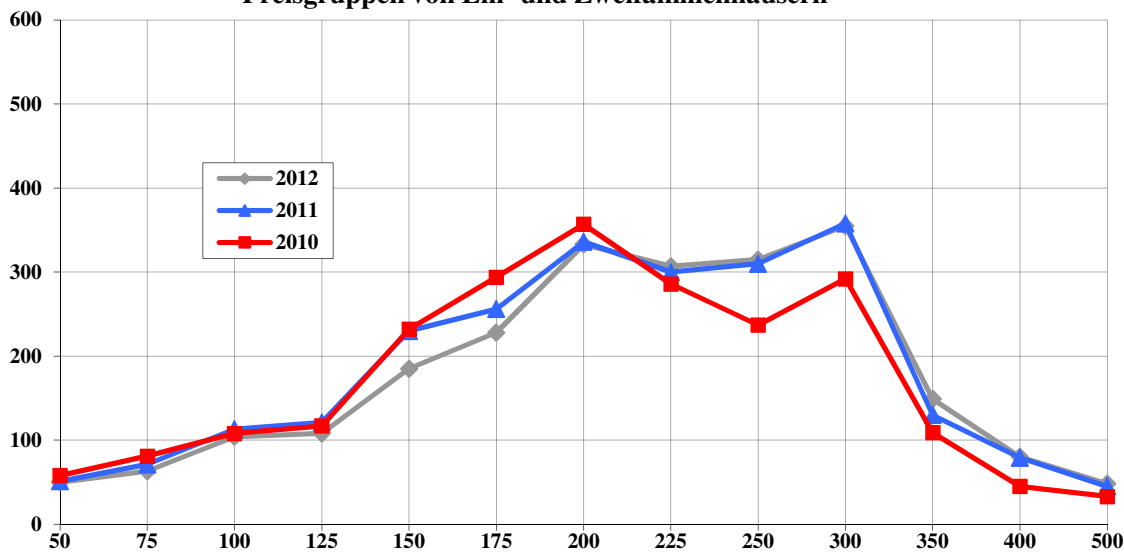
6.1.2 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern

Anzahl von Ein- und Zweifamilienhäusern, unterteilt nach Gesamtkaufpreisen in Sprüngen von 25- bzw. 50- Tsd €

Preisgruppe			2010	2011	2012
0 €	bis	50.000 €	58	51	50
50.000 €	bis	75.000 €	81	71	63
75.000 €	bis	100.000 €	108	113	104
100.000 €	bis	125.000 €	117	121	108
125.000 €	bis	150.000 €	232	230	185
150.000 €	bis	175.000 €	294	256	228
175.000 €	bis	200.000 €	357	336	333
200.000 €	bis	225.000 €	286	300	307
225.000 €	bis	250.000 €	237	310	315
250.000 €	bis	300.000 €	292	358	355
300.000 €	bis	350.000 €	109	130	149
350.000 €	bis	400.000 €	45	79	80
400.000 €	bis	500.000 €	33	45	48
	über	500.000 €	11	25	34
insgesamt			2.260	2.425	2.359
Veränderung				7 %	-3 %

Anzahl

Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern



Kaufpreise in 1.000 Euro

6.1.3 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise

Kaufpreis in Tsd €	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
0 bis 50	-	1	2	9	2
50 bis 75	3	-	3	7	3
75 bis 100	3	3	6	10	10
100 bis 125	3	3	7	8	8
125 bis 150	8	10	8	12	10
150 bis 175	7	17	12	15	25
175 bis 200	11	18	16	8	27
200 bis 225	6	19	21	3	34
225 bis 250	11	5	14	4	36
250 bis 300	18	8	16	4	35
300 bis 350	8	4	9	1	9
350 bis 400	2	11	6	-	5
400 bis 500	3	5	6	1	5
über 500	2	5	4	-	2
insgesamt	85	109	130	82	211

Kaufpreis in Tsd €	Königs- winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen- Seelscheid
0 bis 50	-	2	-	1	1
50 bis 75	2	5	-	3	2
75 bis 100	5	6	4	3	8
100 bis 125	15	6	2	5	6
125 bis 150	14	8	12	12	13
150 bis 175	7	13	11	9	14
175 bis 200	20	20	27	10	13
200 bis 225	22	16	12	5	12
225 bis 250	19	16	20	7	13
250 bis 300	30	28	12	1	12
300 bis 350	14	11	4	1	3
350 bis 400	18	2	3	-	2
400 bis 500	9	-	2	-	1
über 500	6	-	1	-	-
insgesamt	181	133	110	57	100

Kaufpreis in Tsd €	Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
0 bis 50	3	3	3	1	-
50 bis 75	1	4	3	3	3
75 bis 100	4	1	4	2	3
100 bis 125	9	3	3	6	5
125 bis 150	4	6	3	10	9
150 bis 175	14	6	4	13	13
175 bis 200	28	14	6	39	18
200 bis 225	20	15	7	38	21
225 bis 250	22	13	4	66	14
250 bis 300	28	16	3	45	37
300 bis 350	14	7	-	25	19
350 bis 400	5	6	-	9	3
400 bis 500	4	1	-	6	2
über 500	1	2	-	2	4
insgesamt	157	97	40	265	151

Kaufpreis in Tsd €	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
0 bis 50	-	2	1	19
50 bis 75	1	1	1	18
75 bis 100	2	3	1	26
100 bis 125	2	4	5	8
125 bis 150	5	20	6	15
150 bis 175	7	24	9	8
175 bis 200	12	31	11	4
200 bis 225	10	33	11	2
225 bis 250	7	32	12	-
250 bis 300	12	35	14	1
300 bis 350	4	8	8	-
350 bis 400	2	3	3	-
400 bis 500	-	1	2	-
über 500	-	1	4	-
insgesamt	64	198	88	101

6.1.4 Einfamilienhäuser (freistehend) insgesamt

6.1.4.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Tsd €		mittlerer Kaufpreis in Tsd €		mittlere Grundst.-Fläche in m²	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012
Alfter	44	46	2,4	2,8	8.247	9.885	187	215	545	609
Bad Honnef	61	53	5,0	3,6	16.460	12.358	270	233	820	679
Bornheim	92	62	5,2	3,9	18.981	15.384	206	248	565	629
Eitorf	60	63	4,7	5,3	8.547	8.832	142	140	783	841
Hennef	108	103	7,0	7,2	21.806	23.420	202	227	648	699
Königswinter	127	135	9,0	10,1	29.469	34.745	232	257	709	748
Lohmar	93	95	7,0	6,3	20.596	20.095	221	212	753	663
Meckenheim	34	34	1,9	2,2	7.717	8.477	227	249	559	647
Much	40	46	3,5	3,9	6.983	7.690	175	167	875	848
Neunkirchen- Seelscheid	75	53	5,6	3,8	15.212	9.948	203	188	747	717
Niederkassel	56	56	2,9	3,0	12.639	13.612	226	243	518	536
Rheinbach	41	45	3,0	3,0	10.340	11.509	252	256	732	667
Ruppichteroth	25	34	2,4	2,9	3.523	5.518	141	162	960	853
Sankt Augustin	64	80	5,0	5,4	18.612	21.732	291	272	781	675
Siegburg	57	45	3,6	3,2	13.269	12.100	233	269	632	711
Swisttal	49	46	3,3	2,9	9.670	10.090	197	219	673	630
Troisdorf	85	60	5,1	3,6	18.558	13.775	218	230	600	600
Wachtberg	53	46	3,8	3,3	15.225	11.680	287	254	717	717
Windeck	77	81	6,7	6,8	8.036	8.443	104	104	870	840
insgesamt	1.241	1.183	87,1	83,2	263.890	259.291	213	219	702	703

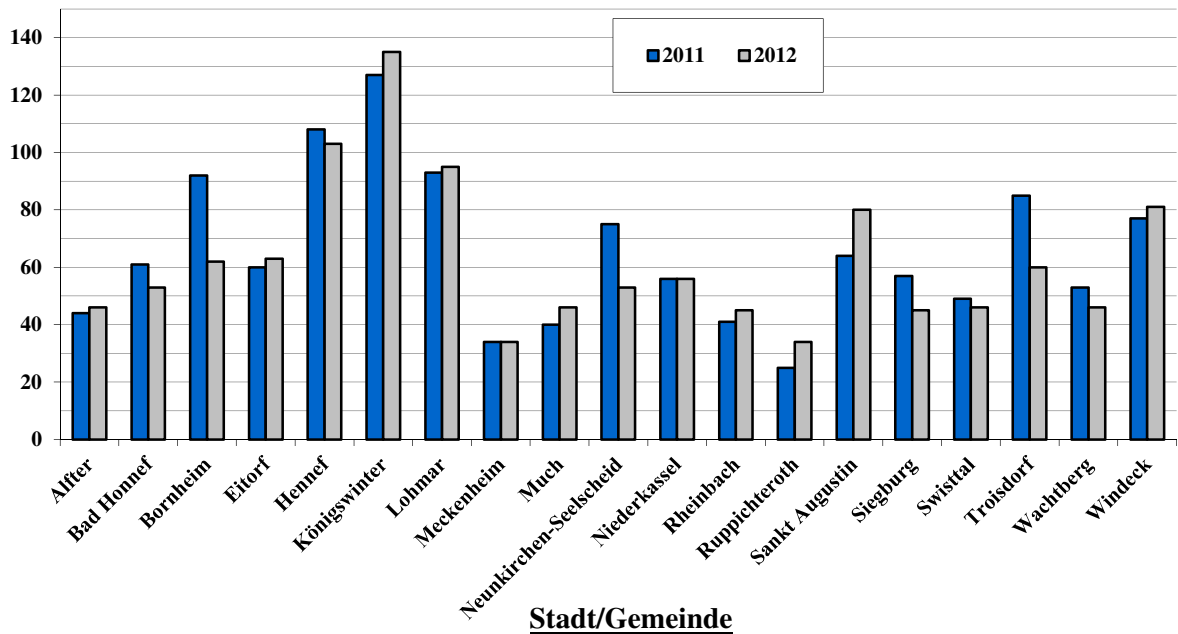
Hinweis:

Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht normiert werden konnten, wäre die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

Grafik zu den Einfamilienhäusern (freistehend)

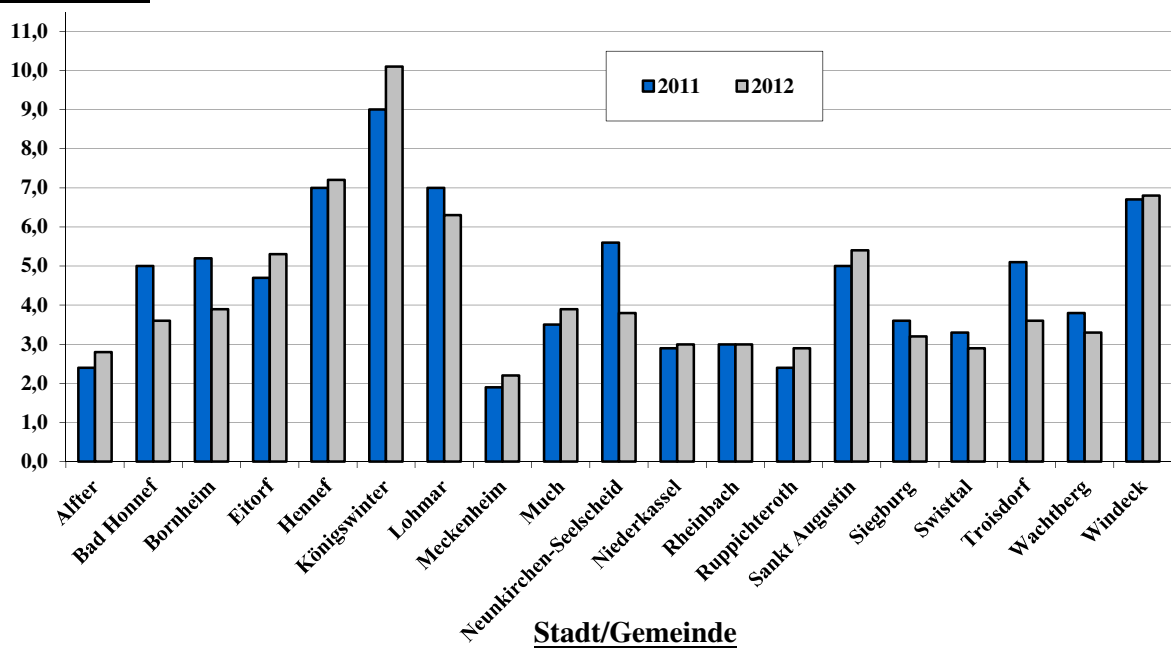
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

Anzahl



Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

Fläche in ha



6.1.4.2 Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser

Die nachfolgenden Tabellen geben Auskunft über die durchschnittlichen Kaufpreise von freistehenden Einfamilienwohnhäusern einschließlich einer Grundstücksfläche zwischen 350 m² und 800 m².

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2010, 2011 und 2012 herangezogen.

Die in den Kaufpreisen eventuell enthaltenen Preise für Garagen konnten nicht gesondert ermittelt werden. Bei der Berechnung der Preisspannen und der Mittelwerte würden sich keine relevanten Unterschiede ergeben.

Aufgrund der unterschiedlichen Gebietsstrukturen wurde der Rhein-Sieg-Kreis in sechs Bereiche gegliedert. Die Aufteilung entspricht der unter Ziffer 9.7 (Marktanpassungsfaktoren).

Bereich I: Alfter, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal und Wachtberg

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m²-Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	40.000	216.000	147.000	1.200	7
1950 bis 1974	92.000	340.000	208.000	1.600	116
1975 bis 2010	130.000	594.000	285.000	1.700	134
ab 2011	-	-	-	-	-

Bereich II: Bornheim und Niederkassel

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m²-Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	92.000	248.000	178.000	1.400	7
1950 bis 1974	152.000	350.000	224.000	1.700	34
1975 bis 2010	145.000	500.000	307.000	1.900	34
ab 2011	405.000	456.000	432.000	2.900	7

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Bereich III: Bad Honnef und Königswinter

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m²-Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	90.000	240.000	168.000	1.300	8
1950 bis 1974	70.000	425.000	214.000	1.500	56
1975 bis 2010	115.000	570.000	301.000	2.000	79
ab 2011	-	-	-	-	-

Bereich IV: Sankt Augustin, Siegburg und Troisdorf

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m²-Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	80.000	270.000	181.000	1.200	15
1950 bis 1974	125.000	465.000	228.000	1.700	87
1975 bis 2010	155.000	572.000	296.000	1.800	79
ab 2011	309.000	331.000	322.000	2.100	4

Bereich V: Hennef und Lohmar

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m²-Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	60.000	180.000	135.000	1.000	6
1950 bis 1974	105.000	300.000	193.000	1.500	59
1975 bis 2010	138.000	390.000	250.000	1.700	100
ab 2011	*	*	*	*	1

Bereich VI: Eitorf, Much, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Windeck

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m²-Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	39.000	207.000	100.000	800	10
1950 bis 1974	50.000	208.000	125.000	1.000	69
1975 bis 2010	64.000	420.000	196.000	1.400	151
ab 2011	*	*	*	*	1

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

6.1.5 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften insgesamt

6.1.5.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Tsd €		mittlerer Kaufpreis in Tsd €		mittlere Grundst.-Fläche in m²	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012
Alfter	39	27	1,6	1,0	9.472	6.947	243	257	410	370
Bad Honnef	29	30	1,3	1,1	6.591	5.730	227	191	448	367
Bornheim	36	48	1,2	1,7	8.264	10.876	230	227	333	354
Eitorf	8	10	0,3	0,5	915	1.353	114	135	375	500
Hennef	71	82	2,7	2,8	14.715	17.799	207	217	380	341
Königswinter	30	23	2,1	1,0	7.336	4.840	245	210	700	435
Lohmar	44	27	1,7	1,0	8.443	5.555	192	206	386	370
Meckenheim	39	42	1,2	1,5	6.858	9.470	176	225	308	357
Much	4	7	0,2	0,3	726	1.040	182	149	500	429
Neunkirchen- Seelscheid	8	17	0,3	0,8	1.400	3.484	175	205	375	471
Niederkassel	72	67	2,1	2,3	16.406	15.772	228	235	292	343
Rheinbach	56	31	2,3	1,1	11.568	6.191	207	200	411	355
Ruppichteroth	3	5	0,1	0,3	333	858	111	172	333	600
Sankt Augustin	115	123	4,0	4,0	24.703	28.738	215	234	348	325
Siegburg	70	73	2,5	2,6	16.127	17.719	230	243	357	356
Swisttal	14	10	0,6	0,4	2.518	2.151	180	215	429	400
Troisdorf	119	100	4,0	3,6	26.544	20.964	223	210	336	360
Wachtberg	26	27	1,1	1,0	5.446	6.009	209	223	423	370
Windeck	4	12	0,2	0,7	279	918	70	77	500	583
insgesamt	787	761	29,5	27,7	168.646	166.412	214	219	375	364

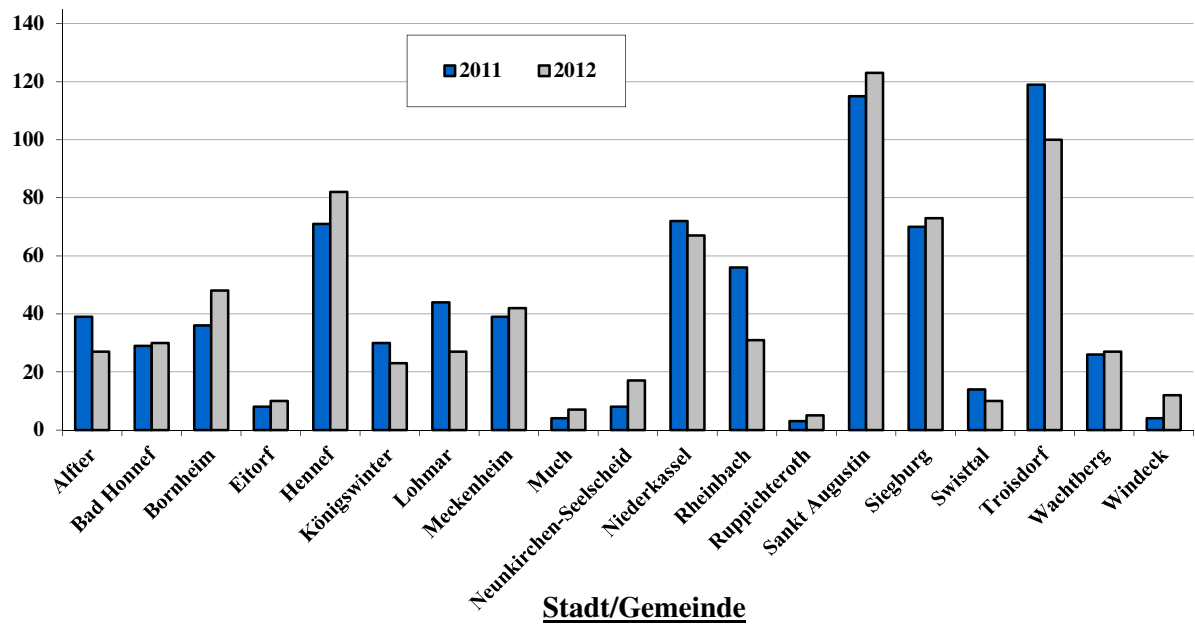
Hinweis:

Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht normiert werden konnten, wäre die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

Grafik zu den Reihenendhäusern und Doppelhaushälften

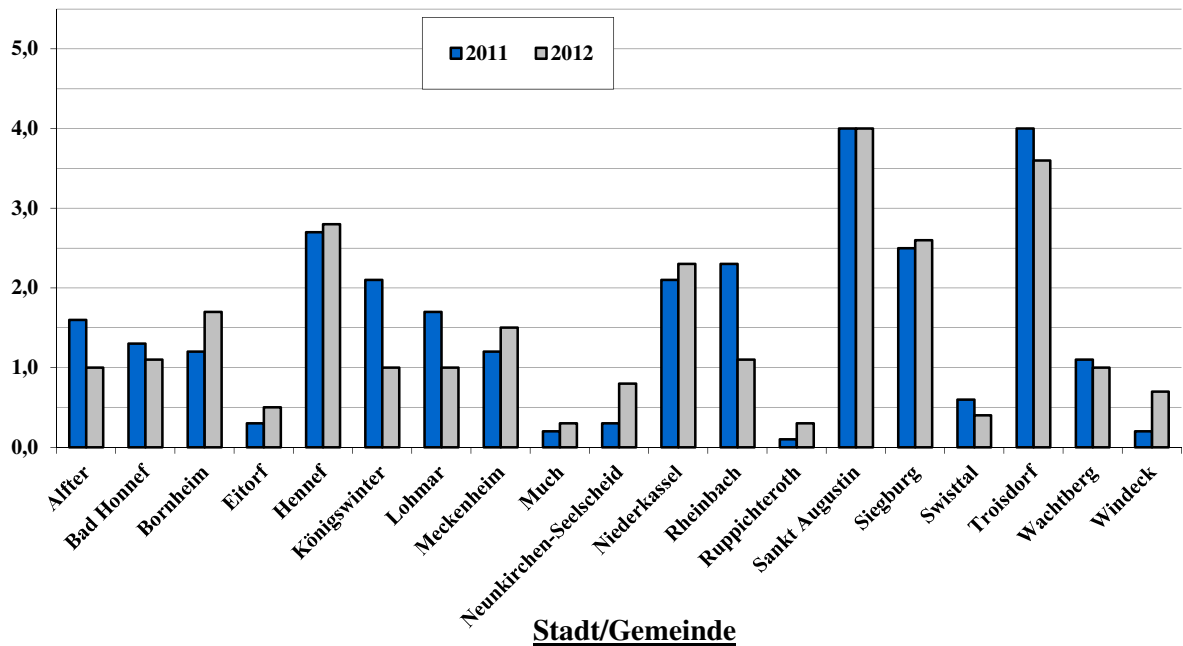
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

Anzahl



Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

Fläche in ha



6.1.5.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Die nachfolgenden Tabellen geben Auskunft über die durchschnittlichen Kaufpreise von Reihenendhäusern und Doppelhaushälften einschließlich einer Grundstücksfläche zwischen 250 m² und 500 m².

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2010, 2011 und 2012 herangezogen.

Die in den Kaufpreisen eventuell enthaltenen Preise für Garagen konnten nicht gesondert ermittelt werden. Bei der Berechnung der Preisspannen und der Mittelwerte würden sich keine relevanten Unterschiede ergeben.

Aufgrund der unterschiedlichen Gebietsstrukturen wurde der Rhein-Sieg-Kreis in sechs Bereiche gegliedert. Die Aufteilung entspricht der unter Ziffer 9.7 (Marktanpassungsfaktoren).

Bereich I: Alfter, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal und Wachtberg

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m²-Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	88.000	158.000	114.000	1.100	5
1950 bis 1974	130.000	269.000	181.000	1.500	32
1975 bis 2010	75.000	390.000	230.000	1.700	115
ab 2011	235.000	309.000	272.000	2.000	20

Bereich II: Bornheim und Niederkassel

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m²-Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	*	*	*	*	1
1950 bis 1974	135.000	225.000	185.000	1.600	15
1975 bis 2010	169.000	370.000	250.000	1.900	89
ab 2011	197.000	385.000	282.000	2.100	19

Bereich III: Bad Honnef und Königswinter

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m²-Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	100.000	250.000	178.000	1.500	14
1975 bis 2010	150.000	465.000	245.000	1.800	51
ab 2011	-	-	-	-	-

Bereich IV: Sankt Augustin, Siegburg und Troisdorf

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m²-Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	85.000	305.000	173.000	1.500	20
1950 bis 1974	99.000	260.000	181.000	1.600	66
1975 bis 2010	140.000	375.000	242.000	1.800	145
ab 2011	200.000	335.000	253.000	1.900	142

Bereich V: Hennef und Lohmar

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m²-Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	*	*	*	*	2
1950 bis 1974	120.000	228.000	168.000	1.500	14
1975 bis 2010	160.000	323.000	221.000	1.600	95
ab 2011	205.000	276.000	247.000	1.900	13

Bereich VI: Eitorf, Much, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Windeck

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m²-Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	*	*	*	*	2
1950 bis 1974	67.000	165.000	112.000	900	8
1975 bis 2010	90.000	270.000	190.000	1.500	29
ab 2011	*	*	*	*	1

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

6.1.6 Reihemittelhäuser

6.1.6.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Tsd €		mittlerer Kaufpreis in Tsd €		mittlere Grundst.-Fläche in m²	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012
Alfter	10	9	0,2	0,2	1.920	1.928	192	214	200	222
Bad Honnef	9	14	0,2	0,4	1.370	3.930	152	281	222	286
Bornheim	26	14	0,6	0,4	5.405	2.472	208	177	231	286
Eitorf	1	2	*	*	*	*				
Hennef	18	11	0,4	0,2	3.292	1.994	183	181	222	182
Königswinter	6	9	0,3	0,2	1.255	1.826	209	203	500	222
Lohmar	7	7	0,2	0,1	1.203	1.079	172	154	286	143
Meckenheim	33	33	0,8	0,7	5.606	5.460	170	165	242	212
Much	4	2	0,1	*	654	*	164		250	
Neunkirchen-Seelscheid	1	2	*	*	*	*				
Niederkassel	39	30	0,9	0,7	7.546	5.346	193	178	231	233
Rheinbach	15	16	0,3	0,4	2.898	3.399	193	212	200	250
Ruppichteroth	-	-	-	-	-	-				
Sankt Augustin	55	52	1,2	1,2	10.522	10.661	191	205	218	231
Siegburg	24	29	0,5	0,6	5.146	5.501	214	190	208	207
Swisttal	6	5	0,2	0,1	1.152	896	192	179	333	200
Troisdorf	32	32	0,8	0,8	6.267	6.901	196	216	250	250
Wachtberg	1	5	*	0,1	*	1.045	209			200
Windeck	-	-	-	-	-	-				
insgesamt	287	272	6,7	6,2	54.663	53.424	190	196	233	228
einschließlich Gemeinden mit *										

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

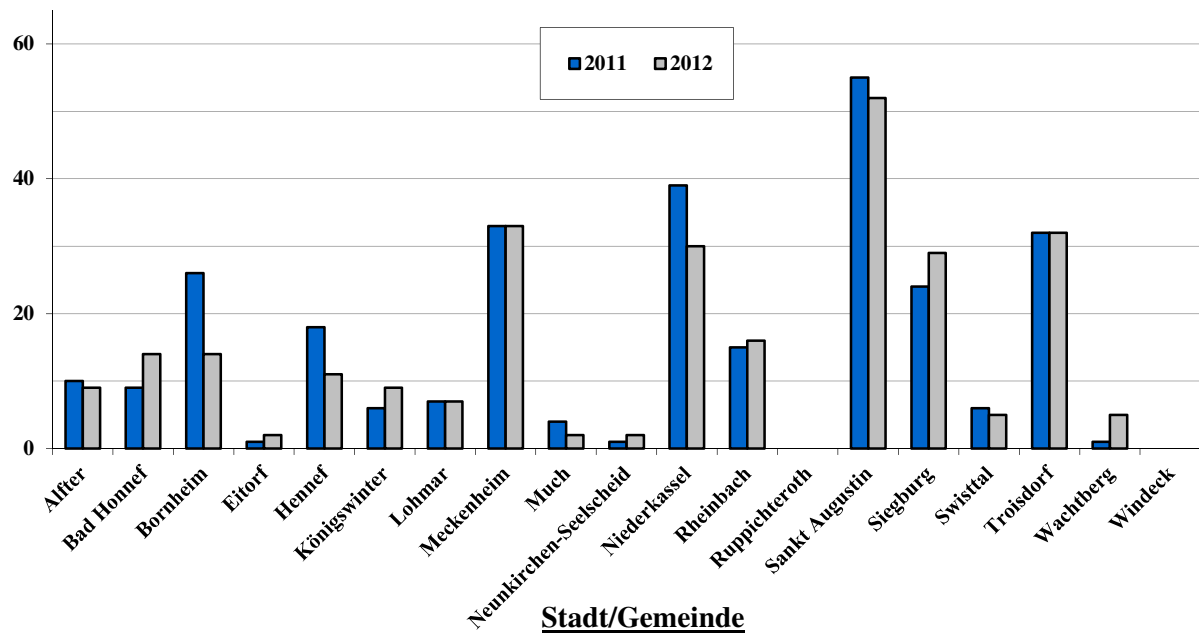
Hinweis:

Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht normiert werden konnten, wäre die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

Grafik zu den Reihemittelhäusern

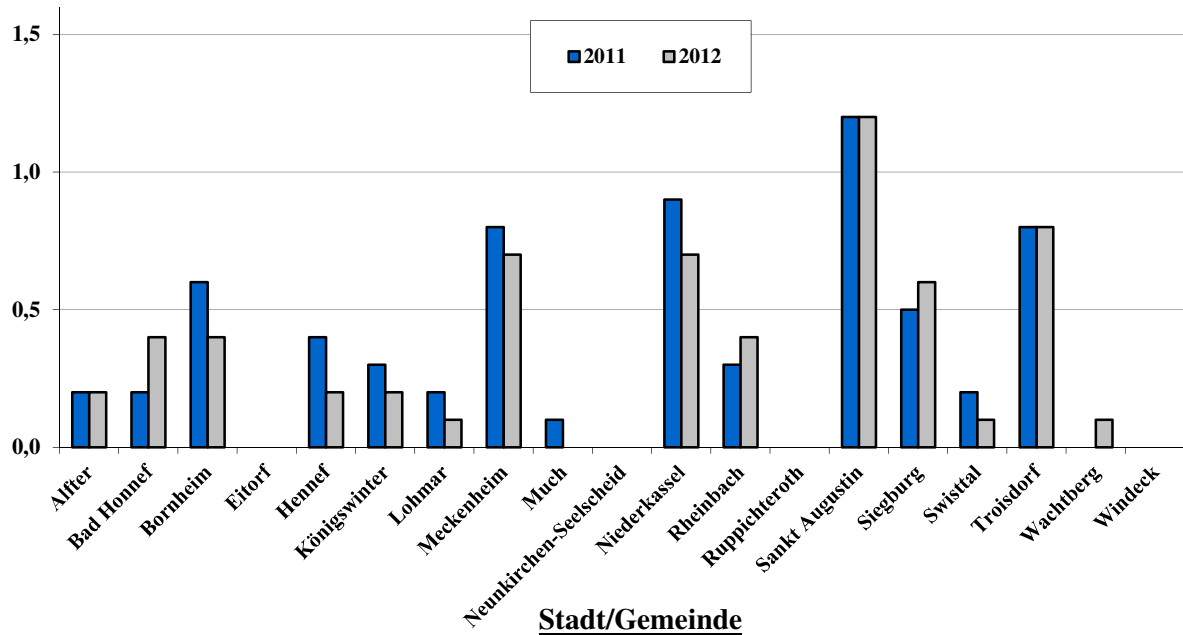
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

Anzahl



Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

Fläche in ha



6.1.6.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Reihemittelhäuser

Die nachfolgenden Tabellen geben Auskunft über die durchschnittlichen Kaufpreise von Reihemittelhäusern einschließlich einer Grundstücksfläche zwischen 150 m² und 300 m².

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2010, 2011 und 2012 herangezogen.

Die in den Kaufpreisen eventuell enthaltenen Preise für Garagen konnten nicht gesondert ermittelt werden. Bei der Berechnung der Preisspannen und der Mittelwerte würden sich keine relevanten Unterschiede ergeben.

Aufgrund der unterschiedlichen Gebietsstrukturen wurde der Rhein-Sieg-Kreis in sechs Bereiche gegliedert. Die Aufteilung entspricht der unter Ziffer 9.7 (Marktanpassungsfaktoren).

Bereich I: Alfter, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal und Wachtberg

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m²-Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	*	*	*	*	1
1950 bis 1974	117.000	240.000	162.000	1.400	21
1975 bis 2010	110.000	285.000	192.000	1.500	85
ab 2011	220.000	250.000	235.000	2.000	4

Bereich II: Bornheim und Niederkassel

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m²-Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	124.000	191.000	161.000	1.500	12
1975 bis 2010	168.000	249.000	206.000	1.700	47
ab 2011	164.000	251.000	206.000	1.600	4

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Bereich III: Bad Honnef und Königswinter

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m²-Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	*	*	*	*	1
1950 bis 1974	186.000	200.000	195.000	1.600	4
1975 bis 2010	175.000	410.000	229.000	1.700	13
ab 2011	-	-	-	-	-

Bereich IV: Sankt Augustin, Siegburg und Troisdorf

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m²-Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	98.000	240.000	157.000	1.300	7
1950 bis 1974	105.000	220.000	164.000	1.500	49
1975 bis 2010	130.000	365.000	203.000	1.600	106
ab 2011	180.000	266.000	220.000	1.900	51

Bereich V: Hennef und Lohmar

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m²-Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	*	*	*	*	1
1950 bis 1974	105.000	188.000	150.000	1.400	7
1975 bis 2010	138.000	240.000	190.000	1.500	27
ab 2011	*	*	*	*	2

Bereich VI: Eitorf, Much, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Windeck

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m²-Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	120.000	167.000	135.000	1.000	4
1975 bis 2010	100.000	199.000	150.000	2.000	5
ab 2011	-	-	-	-	-

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

6.2 Mehrfamilienhäuser

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet auch gemischt genutzte Objekte mit mindestens 3 Wohneinheiten und tlw. gewerblichem Anteil (z.B. Ladenlokale im EG oder tlw. Büro-/Praxisnutzung).

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Alfter	7	12	6	0,4	0,7	2,7	2.683	3.694	14.618
Bad Honnef	11	6	11	0,7	0,3	0,5	4.097	1.730	2.355
Bornheim	24	9	9	2,2	0,6	0,9	9.772	2.993	3.089
Eitorf	4	6	6	0,3	0,3	0,5	645	1.090	1.273
Hennef	12	21	8	1,0	1,9	0,7	5.707	6.530	2.714
Königswinter	18	18	15	1,4	1,8	0,9	5.559	7.808	3.542
Lohmar	2	3	8	*	0,3	0,7	*	1.215	2.909
Meckenheim	1	1	2	*	*	*	*	*	*
Much	2	1	3	*	*	0,4	*	*	1.005
Neunkirchen- Seelscheid	1	2	3	*	*	0,4	*	*	657
Niederkassel	6	8	3	0,5	0,8	0,1	2.515	3.655	931
Rheinbach	4	2	7	0,2	*	0,5	845	*	4.455
Ruppichteroth	-	1	3	-	*	0,6	-	*	850
Sankt Augustin	8	14	13	0,9	1,1	4,1	7.784	4.699	20.749
Siegburg	21	22	40	1,0	1,1	3,9	6.177	6.802	47.313
Swisttal	1	5	4	*	0,3	0,3	*	1.305	1.290
Troisdorf	19	32	40	2,1	1,9	4,1	9.064	9.400	31.594
Wachtberg	1	1	5	*	*	0,5	*	*	1.433
Windeck	4	2	1	0,6	*	*	1.413	*	*
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	146	166	187	12,5	12,8	22,8	59.173	55.386	143.671

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Alfter	1	2	-	*	*	-	*	*	-
Bad Honnef	5	2	5	1,6	*	0,8	3.277	*	1.448
Bornheim	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Eitorf	3	2	-	0,6	*	-	453	*	-
Hennef	3	5	1	3,3	2,8	*	2.195	5.735	*
Königswinter	1	7	1	*	1,9	*	*	3.914	*
Lohmar	1	1	-	*	*	-	*	*	-
Meckenheim	1	1	-	*	*	-	*	*	-
Much	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neunkirchen- Seelscheid	1	-	2	*	-	*	*	-	*
Niederkassel	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Rheinbach	-	2	-	-	*	-	-	*	-
Ruppichterath	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sankt Augustin	3	2	2	0,6	*	*	1.040	*	*
Siegburg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Swisttal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Troisdorf	-	1	1	-	*	*	-	*	*
Wachtberg	2	-	1	*	-	*	*	-	*
Windeck	-	2	3	-	*	1,1	-	*	1.031
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	22	28	16	13,7	10,7	5,2	10.931	17.623	15.250

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

7. Wohnungseigentum

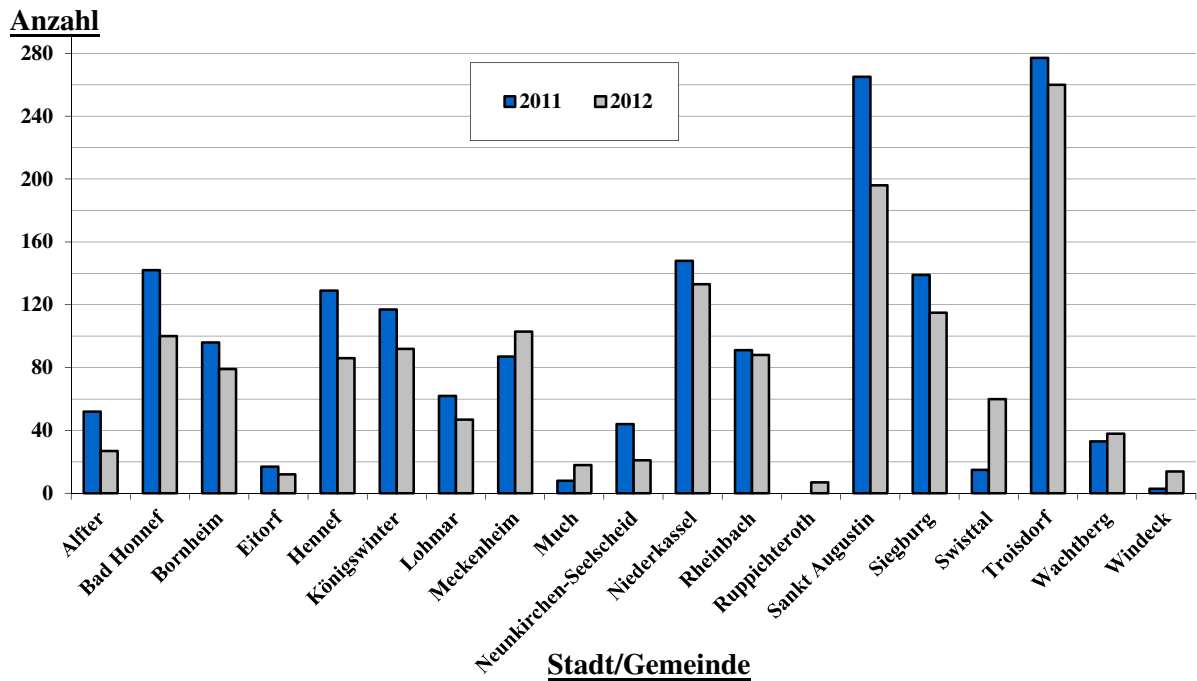
7.1 Wohnungseigentum insgesamt

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Geldumsatz in Tsd €		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Alfter	59	52	27	5.506	4.178	2.373
Bad Honnef	99	142	100	17.408	24.254	19.071
Bornheim	55	96	79	5.448	10.588	8.337
Eitorf	12	17	12	1.013	1.428	1.013
Hennef	77	129	86	9.737	18.680	12.160
Königswinter	147	117	92	29.364	20.358	14.307
Lohmar	43	62	47	4.661	7.245	5.143
Meckenheim	60	87	103	4.662	6.332	9.937
Much	5	8	18	404	995	1.762
Neunkirchen- Seelscheid	14	44	21	1.869	5.520	2.135
Niederkassel	44	148	133	5.248	20.599	18.398
Rheinbach	62	91	88	7.999	12.153	12.805
Ruppichteroth	1	-	7	*	-	256
Sankt Augustin	217	265	196	24.102	30.514	16.834
Siegburg	133	139	115	20.124	25.864	19.986
Swisttal	9	15	60	774	1.555	7.055
Troisdorf	182	277	260	19.111	30.869	33.653
Wachtberg	25	33	38	4.470	5.408	6.017
Windeck	10	3	14	577	210	523
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	1.254	1.725	1.496	162.505	226.750	191.765
Veränderung	38 %	-13 %		40 %	-15 %	

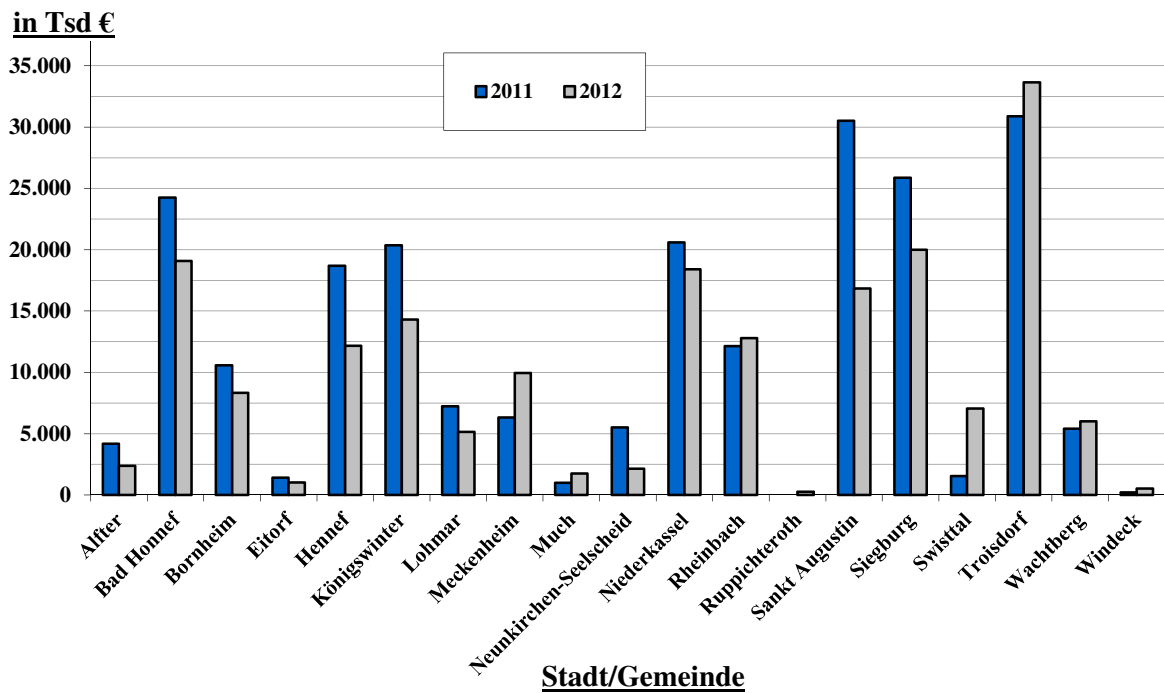
* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Grafik zum Wohnungseigentum

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



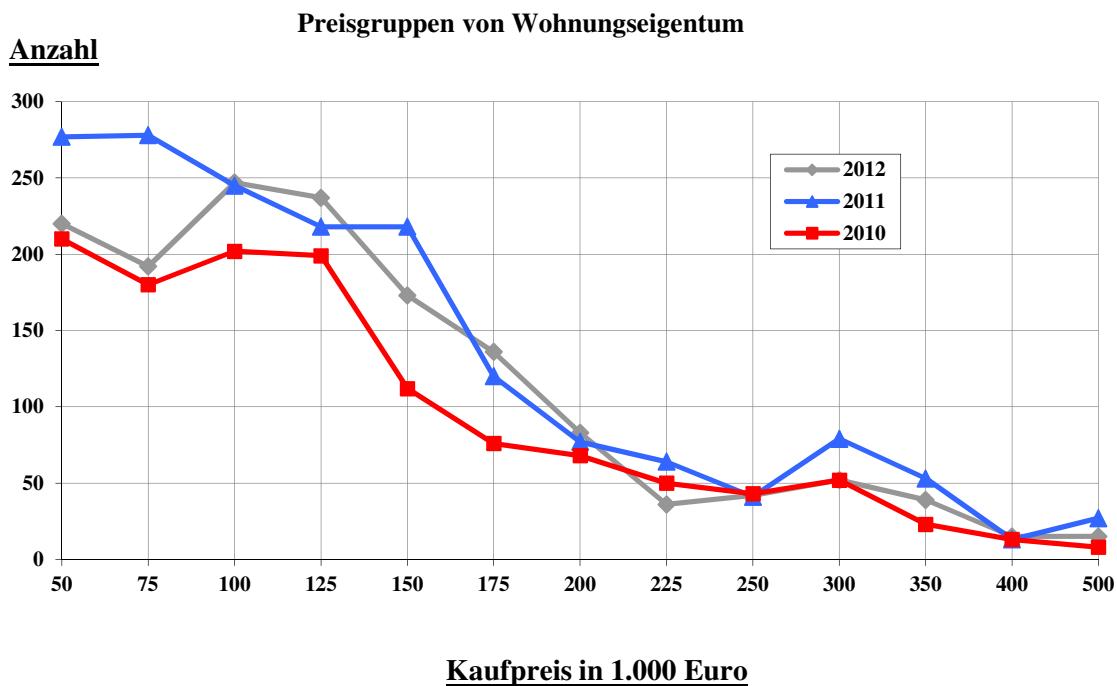
Geldumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



7.1.1 Preisgruppen von Wohnungseigentum

Anzahl von Wohnungseigentum, unterteilt nach Gesamtkaufpreisen in Sprüngen von 25- bzw. 50- Tsd €

Preisgruppe			2010	2011	2012
0 €	bis	50.000 €	210	277	220
50.000 €	bis	75.000 €	180	278	192
75.000 €	bis	100.000 €	202	245	247
100.000 €	bis	125.000 €	199	218	237
125.000 €	bis	150.000 €	112	218	173
150.000 €	bis	175.000 €	76	120	136
175.000 €	bis	200.000 €	68	77	83
200.000 €	bis	225.000 €	50	64	36
225.000 €	bis	250.000 €	43	41	42
250.000 €	bis	300.000 €	52	79	52
300.000 €	bis	350.000 €	23	53	39
350.000 €	bis	400.000 €	13	13	15
400.000 €	bis	500.000 €	8	27	15
	über	500.000 €	18	15	9
insgesamt			1.254	1.725	1.496
Veränderung				38 %	-13 %



7.1.2 Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
0 bis 50	6	5	9	3	4
50 bis 75	5	15	16	3	11
75 bis 100	7	17	16	1	16
100 bis 125	3	12	17	3	7
125 bis 150	4	6	11	2	20
150 bis 175	1	6	4	-	8
175 bis 200	1	6	2	-	6
200 bis 225	-	3	1	-	1
225 bis 250	-	4	1	-	7
250 bis 300	-	8	2	-	3
300 bis 350	-	6	-	-	1
350 bis 400	-	4	-	-	1
400 bis 500	-	3	-	-	1
über 500	-	5	-	-	-
insgesamt	27	100	79	12	86

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Königs-winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen-Seelscheid
0 bis 50	6	6	29	-	2
50 bis 75	11	12	17	6	2
75 bis 100	19	3	18	5	8
100 bis 125	12	8	19	4	5
125 bis 150	13	10	5	1	3
150 bis 175	6	5	1	-	-
175 bis 200	4	1	5	-	1
200 bis 225	1	-	1	2	-
225 bis 250	1	-	2	-	-
250 bis 300	7	1	4	-	-
300 bis 350	8	-	2	-	-
350 bis 400	1	-	-	-	-
400 bis 500	2	1	-	-	-
über 500	1	-	-	-	-
insgesamt	92	47	103	18	21

weitere Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise

Gesamtkauf- preis in Tsd €	Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
0 bis 50	14	1	6	85	8
50 bis 75	6	9	-	23	12
75 bis 100	13	21	1	25	18
100 bis 125	6	11	-	21	15
125 bis 150	31	7	-	16	4
150 bis 175	40	17	-	6	14
175 bis 200	10	6	-	5	10
200 bis 225	4	4	-	3	4
225 bis 250	5	3	-	3	9
250 bis 300	2	4	-	2	5
300 bis 350	2	4	-	6	4
350 bis 400	-	-	-	-	5
400 bis 500	-	1	-	-	5
über 500	-	-	-	1	2
insgesamt	133	88	7	196	115

Gesamtkauf- preis in Tsd €	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
0 bis 50	-	24	1	11
50 bis 75	3	32	7	2
75 bis 100	2	48	9	-
100 bis 125	46	43	4	1
125 bis 150	2	34	4	-
150 bis 175	-	26	2	-
175 bis 200	7	17	2	-
200 bis 225	-	12	-	-
225 bis 250	-	6	1	-
250 bis 300	-	12	2	-
300 bis 350	-	4	2	-
350 bis 400	-	1	3	-
400 bis 500	-	1	1	-
über 500	-	-	-	-
insgesamt	60	260	38	14

7.1.3 Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Stadt/ Gemeinde	Erstverkäufe Anzahl			Weiterverkäufe Anzahl			Umwandlungen Anzahl		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Alfter	3	-	-	36	37	19	2	-	-
Bad Honnef	9	20	14	64	86	59	5	-	-
Bornheim	2	2	1	40	62	54	-	-	-
Eitorf	-	-	-	10	4	8	-	-	-
Hennef	1	21	12	51	73	46	-	-	-
Königswinter	37	26	13	72	67	61	1	-	1
Lohmar	-	5	-	29	44	33	-	-	-
Meckenheim	-	-	12	48	64	74	-	-	-
Much	-	-	1	4	4	7	-	-	-
Neunkirchen- Seelscheid	-	15	-	8	16	15	1	1	-
Niederkassel	-	71	78	26	31	28	1	-	-
Rheinbach	7	10	29	37	54	39	2	-	1
Ruppichteroth	-	-	-	-	-	3	-	-	-
Sankt Augustin	33	40	14	157	182	159	-	-	-
Siegburg	18	35	32	80	67	56	-	1	1
Swisttal	-	5	52	7	4	3	-	-	-
Troisdorf	12	25	43	93	125	119	-	-	-
Wachtberg	2	1	2	10	18	24	-	2	4
Windeck	-	-	-	1	3	4	-	-	-
insgesamt	124	276	303	773	941	811	12	4	7

Die vorstehende Aufteilung basiert auf den Rückläufen von Anfragen an die Vertragsparteien im Rahmen der Kaufpreisauswertung im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises.

Die Gesamtanzahl der verkauften Eigentumswohnungen befindet sich in der Tabelle auf Seite 39.

7.1.4 Durchschnittswerte von Wohnungseigentum

Nicht erfasst sind Alten- bzw. Seniorenwohnungen und Wohneinheiten für "Betreutes Wohnen".

In den nachstehenden Tabellen werden nur die Gemeinden/Städte angegeben, in denen mehr als drei Verkäufe registriert wurden. Die Gesamtsumme beinhaltet auch Verkäufe aus Gemeinden/Städten mit weniger als drei Verkäufen.

Einzelne extrem hohe bzw. extrem niedrige Preise wurden nicht berücksichtigt. Die angegebenen Preisspannen und Mittelwerte wurden um Preise von Garagen, Tiefgarageneinstellplätzen und oberirdischen Stellplätzen bereinigt.

Um eine ausreichende Anzahl an Vergleichswerten zu erhalten, wurden auch Verkäufe aus den Jahren Jahren 2010 und 2011 mit herangezogen.

7.1.4.1 Wohnungsgröße bis 40 m²

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	850	1.350	1.100	6
Sankt Augustin	650	1.450	950	6
Siegburg	900	1.700	1.300	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	650	1.700	1.050	23

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Lohmar	550	850	700	5
Sankt Augustin	250	950	550	43
Siegburg	1.100	1.350	1.250	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	250	1.350	650	56

(Baujahr von 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m²		Mittelwert in €/m²	Anzahl
	von	bis		
Rheinbach	1.100	2.200	1.950	6
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	850	2.950	1.650	20

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m²		Mittelwert in €/m²	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	800	2.150	1.300	5

7.1.4.2 Wohnungsgröße zwischen 41 m² und 70 m²

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	800	1.550	1.100	10
Bad Honnef	900	1.750	1.200	16
Bornheim	900	1.400	1.150	7
Hennef	800	1.650	1.150	4
Königswinter	700	1.850	1.150	13
Lohmar	1.000	1.400	1.200	5
Meckenheim	200	1.400	850	8
Niederkassel	600	1.450	1.100	8
Rheinbach	850	1.400	1.100	5
Sankt Augustin	650	1.400	1.000	24
Siegburg	800	2.000	1.450	9
Troisdorf	450	1.750	1.150	21
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	200	2.000	1.150	133

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Meckenheim	150	1.250	700	17
Sankt Augustin	250	1.100	500	42
Troisdorf	500	1.200	900	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	150	1.650	650	73

(Baujahr von 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	800	2.050	1.300	9
Bad Honnef	450	2.050	1.050	14
Bornheim	1.150	2.250	1.500	6
Eitorf	500	1.150	800	4
Hennef	1.000	1.900	1.400	15
Königswinter	750	1.750	1.300	11
Lohmar	1.000	1.750	1.300	6
Meckenheim	850	1.450	1.200	4
Niederkassel	1.100	1.950	1.550	4
Sankt Augustin	850	2.100	1.600	17
Siegburg	1.100	2.300	1.800	9
Troisdorf	550	1.850	1.250	22
Wachtberg	1.200	1.550	1.400	7
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	450	2.300	1.350	137

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.150	1.800	1.450	5

(Baujahr von 2000 bis 2009)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Rheinbach Siegburg	1.100	2.700	2.100	4
	1.900	2.650	2.450	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.100	2.950	2.050	19

(Baujahr ab 2010)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Rheinbach	2.100	2.650	2.450	11
Sankt Augustin	1.750	2.800	2.150	8
Siegburg	2.350	2.800	2.500	5
Troisdorf	2.150	2.850	2.350	11
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.200	3.100	2.350	45

7.1.4.3 Wohnungsgröße zwischen 71 m² und 90 m²

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	750	1.500	1.100	5
Bad Honnef	800	2.000	1.300	15
Bornheim	950	1.800	1.350	14
Königswinter	1000	1.650	1.250	4
Lohmar	850	1.400	1.150	5
Meckenheim	200	1.400	750	21
Niederkassel	750	1.700	1.200	10
Rheinbach	850	1.300	1.000	4
Sankt Augustin	550	1.750	1.100	37
Siegburg	800	2.150	1.500	8
Troisdorf	900	1.650	1.250	25
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	200	2.150	1.150	157

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	900	1.600	1.400	7
Lohmar	700	1.000	800	6
Meckenheim	400	1.200	900	17
Sankt Augustin	250	1.550	550	35
Troisdorf	650	1.350	1.000	6
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	250	1.600	800	74

(Baujahr 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	800	2.000	1.500	5
Bad Honnef	1.150	2.400	1.750	8
Bornheim	1.500	1.850	1.600	4
Hennef	800	1.800	1.350	26
Königswinter	800	2.750	1.600	14
Lohmar	1.200	1.700	1.400	12
Meckenheim	1.150	1.400	1.300	4
Neunkirchen- Seelscheid	500	1.450	850	4
Niederkassel	1.400	1.550	1.500	4
Sankt Augustin	1.200	2.300	1.550	15
Siegburg	950	2.450	1.700	9
Troisdorf	1.200	1.850	1.450	13
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	500	2.750	1.450	130

(Baujahr von 2000 bis 2009)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Lohmar	1.600	2.250	1.900	4
Sankt Augustin	2.350	3.350	2.800	10
Troisdorf	1.550	2.250	1.900	11
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.100	4.650	2.200	43

(Baujahr ab 2010)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	2.200	2.700	2.500	9
Hennef	2.000	2.300	2.200	8
Königswinter	2.400	3.750	2.900	6
Lohmar	1.550	2.050	1.900	4
Meckenheim	2.150	3.000	2.550	7
Niederkassel	1.750	3.200	2.450	6
Rheinbach	2.300	2.600	2.450	7
Sankt Augustin	1.700	2.350	2.000	7
Siegburg	2.100	3.600	2.750	10
Troisdorf	1.450	3.000	2.450	28
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.450	3.750	2.400	94

7.1.4.4 Wohnungsgröße zwischen 91 m² und 110 m²

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.050	1.650	1.400	6
Bornheim	1.200	1.600	1.350	4
Meckenheim	250	1.300	800	10
Rheinbach	850	1.200	1.100	4
Sankt Augustin	350	1.500	1.100	20
Siegburg	900	1.200	1.050	4
Troisdorf	850	1.550	1.200	8
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	250	1.750	1.150	66

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Meckenheim	100	350	250	4
Sankt Augustin	650	900	800	6
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	100	1.450	800	15

(Baujahr von 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Königswinter	1.000	1.900	1.500	7
Sankt Augustin	1.450	1.850	1.650	5
Troisdorf	1.250	2.050	1.600	12
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.000	2.050	1.500	44

(Baujahr von 2000 bis 2009)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Königswinter Sankt Augustin	1.650	3.300	2.450	6
	2.900	3.350	3.150	10
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.100	3.350	2.300	34

(Baujahr ab 2010)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	2.300	3.450	2.700	5
Hennef	2.050	2.450	2.300	9
Rheinbach	2.000	2.600	2.400	7
Sankt Augustin	1.350	2.400	2.100	8
Siegburg	2.200	3.350	2.800	16
Troisdorf	1.450	3.000	2.400	17
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.350	3.450	2.450	75

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Hennef	2.500	2.600	2.550	6
Königswinter	2.350	2.700	2.550	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.350	2.700	2.550	10

7.1.4.5 Wohnungsgröße zwischen 111 m² und 130 m²

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Königswinter	1.000	1.850	1.450	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	700	2.050	1.450	14

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Sankt Augustin	450	1.050	750	9
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	450	1.400	900	12

(Baujahr von 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.350	2.650	1.900	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	850	2.650	1.600	19

(Baujahr von 2000 bis 2009)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m²		Mittelwert in €/m²	Anzahl
	von	bis		
Sankt Augustin	1.950	3.400	2.750	8
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.100	3.400	2.250	20

(Baujahr ab 2010)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m²		Mittelwert in €/m²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	2.250	4.350	2.800	5
Königswinter	2.600	3.100	2.850	4
Rheinbach	1.700	2.800	2.300	8
Siegburg	1.550	3.400	2.650	8
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.550	4.350	2.500	39

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m²		Mittelwert in €/m²	Anzahl
	von	bis		
Königswinter	2.300	2.750	2.600	7
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.300	3.000	2.700	10

7.1.4.6 Wohnungsgröße über 130 m²

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m²		Mittelwert in €/m²	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	800	1.700	1.150	7

(Baujahr von 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m²		Mittelwert in €/m²	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	650	2.650	1.400	10

(Baujahr von 2000 bis 2009)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m²		Mittelwert in €/m²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.600	2.950	2.300	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.600	3.350	2.400	12

(Baujahr ab 2010)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	2.650	4.000	3.050	6
Königswinter	3.300	4.200	3.700	4
Siegburg	2.800	3.300	3.100	7
Troisdorf	1.400	2.350	1.950	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.400	4.200	2.850	25

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Königswinter	2.400	3.100	2.650	6
Siegburg	1.950	4.050	2.550	14
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.950	4.050	2.550	22

7.1.4.7 Alten- bzw. Seniorenwohnungen und Wohneinheiten für "Betreutes Wohnen"

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl (Baujahr)
	von	bis		
Bornheim	600	3.050	1.650	13 (1976)
Niederkassel	1.950	3.150	3.100	89 (2010/2013)
Rheinbach	1.300	3.050	2.000	11 (1995)
Sankt Augustin	1.500	3.150	2.700	10 (1986/2009)
Swisttal	1.600	2.150	2.100	15 (2011/2012)
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	600	3.150	2.700	138

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 15. Februar jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens innerhalb eines Gebietes (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Merkmale aufweist. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit dem definierten Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Bodenrichtwertkarten können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

8.2 Präsentation im Internet - BORIS.NRW

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln (ehemaliges Landesvermessungsamt NRW) an zentraler Stelle in BORISPLUS.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht. Ab sofort steht im neuen Portal auch die "Allgemeine Preisauskunft" für Einfamilienwohnhäuser und Eigentumswohnungen zur Verfügung. Damit können sich interessierte Bürger, aber auch Sachverständige einen Überblick über den Markt bebauter Grundstücke verschaffen.

Unter der Adresse www.borisplus.nrw.de können Bodenrichtwerte und die allgemeinen Informationen der Grundstücksmarktberichte kostenlos eingesehen werden. Zusätzlich können registrierte Kunden einen aufbereiteten Ausdruck des Bodenrichtwertes abrufen sowie die Grundstücksmarktberichte einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einsehen und herunterladen. Hierfür werden Kosten erhoben.

Die Bodenrichtwerte liegen auch georeferenziert in digitaler Form vor. Diese Daten werden zu Beginn eines jeden Jahres aktualisiert. Interessierte Nutzer können an dem Datensatz BoRi.xls ein Lizenzrecht erwerben und die Daten für eigene gewerbliche Zwecke nutzen.

8.3 Bodenrichtwerte für Bauland sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese maßgebenden Merkmale werden teilweise zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben:

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Bauweise,
- Zahl der Vollgeschosse,
- sonstige planungsrechtliche Ausweisungen,
- Grundstückstiefe und Grundstücksbreite,
- erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand,
- land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung.

8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

8.4.1 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Entsprechend § 13 GAVO NRW hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersichten über die Bodenrichtwerte beschlossen.

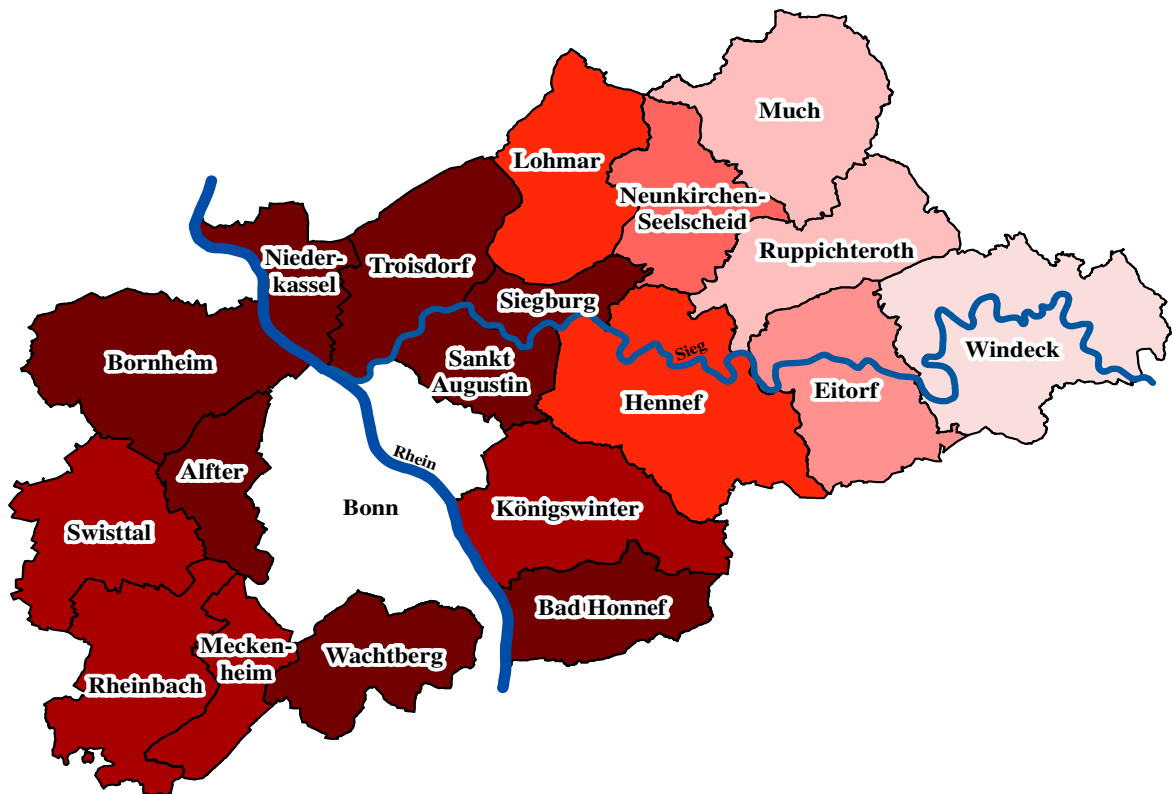
Die gebietstypischen Werte stellen lediglich ein grobes Raster der Preissituation in den Städten/Gemeinden dar. Die im Einzelnen ermittelten Bodenrichtwerte der jeweiligen Lage können die Durchschnittsangaben sowohl unterschreiten als auch überschreiten.

Durchschnittliche Bodenrichtwerte €/m² (erschließungsbeitragsfrei)

Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.	gute Lage 2013		mittlere Lage 2013		einfache Lage 2013
Alfter	245		230		160
Bad Honnef	310		250		115
Bornheim	250		235		175
Eitorf	155		100		55
Hennef	240		150		70
Königswinter	235		190		110
Lohmar	190		170		100
Meckenheim	240		190		135
Much	135		90		44
Neunkirchen-Seelscheid	160		125		100
Niederkassel	280		245		205
Rheinbach	250		190		110
Ruppichteroth	120		75		50
Sankt Augustin	270		245		210
Siegburg	320		235		185
Swisttal	200		175		85
Troisdorf	240		210		175
Wachtberg	240		205		125
Windeck	55		50		28

Für Wohnbaugrundstücke in unmittelbarer Rheinnähe werden zum Teil wesentlich höhere Kaufpreise erzielt.

Durchschnittliches Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke in mittlerer Lage (Grafik)



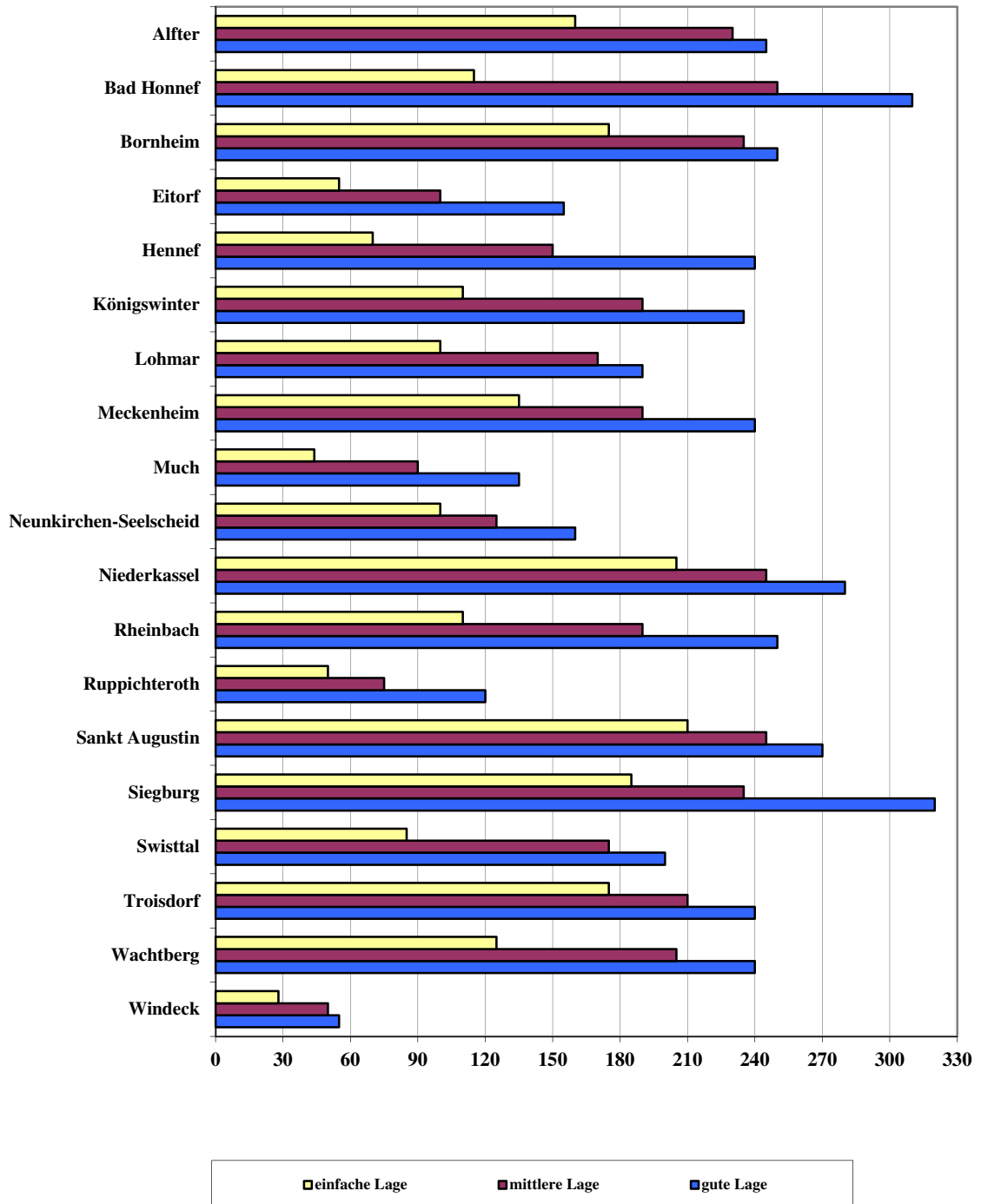
Mittleres Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/m² (Stand: 01.01.2013).

	50 bis unter 75
	75 bis unter 100
	100 bis unter 125
	125 bis unter 150
	150 bis unter 175
	175 bis unter 200
	200 bis unter 250

Die Grafik gibt keine Auskunft über das Preisniveau in der Stadt Bonn.

Durchschnittliches Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Durchschnittswerte zum 01.01.2013 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke



8.4.2 Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

Entsprechend § 13 GAVO NRW hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersichten über die Bodenrichtwerte beschlossen.

Die gebietstypischen Werte stellen lediglich ein grobes Raster der Preissituation in den Städten/Gemeinden dar. Die im Einzelnen ermittelten Bodenrichtwerte der jeweiligen Lage können die Durchschnittsangaben sowohl unterschreiten als auch überschreiten.

Durchschnittliche Bodenrichtwerte €/m² (erschließungsbeitragsfrei)

Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.	gute Lage 2013		mittlere Lage 2013		einfache Lage 2013
Alfter	130		75		-
Bad Honnef	80		36		-
Bornheim	-		90		-
Eitorf	50		30		-
Hennef	130		85		-
Königswinter	110		55		-
Lohmar	105		90		-
Meckenheim	46		38		-
Much	46		-		-
Neunkirchen-Seelscheid	65		50		-
Niederkassel	90		65		-
Rheinbach	90		55		-
Ruppichterath	-		30		-
Sankt Augustin	130		110		90
Siegburg	110		105		-
Swisttal	-		44		-
Troisdorf	100		90		-
Wachtberg	-		90		-
Windeck	-		20		-

8.4.3 Landwirtschaftliche Grundstücke

Die nachfolgende Zusammenstellung stellt lediglich die Preisspanne der Bodenrichtwerte in den Städten/Gemeinden dar. Die in den einzelnen Bodenrichtwertzonen ermittelten Bodenrichtwerte können unter der Adresse www.borisplus.nrw.de kostenlos im Internet eingesehen werden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt auch jederzeit mündliche oder schriftliche Auskünfte über die Bodenrichtwerte.

Für landwirtschaftliche Nutzflächen konnten innerhalb eines Gemeindegebietes keine Abhängigkeiten im Hinblick auf die Flächengröße oder die Acker- bzw. Grünlandzahl festgestellt werden.

Es wird von einer Mindestgröße von 2.500 m² ausgegangen. Für die Gemeinde Alfter bzw. die Stadt Bornheim wird eine Mindestflächengröße von 300 m² zugrunde gelegt.

Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.2013	Acker- bzw. ackerfähig von bis		Dauergrünland von bis	
Alfter	2,60 €/m ²	4,50 €/m ²	-	
Bad Honnef	-		1,20 €/m ²	
Bornheim	3,00 €/m ²	3,20 €/m ²	1,30 €/m ²	
Eitorf	-		1,00 €/m ²	1,20 €/m ²
Hennef	1,70 €/m ²	2,20 €/m ²	1,00 €/m ²	1,40 €/m ²
Königswinter	1,60 €/m ²	2,90 €/m ²	1,40 €/m ²	
Lohmar	2,00 €/m ²		1,50 €/m ²	
Meckenheim	2,60 €/m ²		-	
Much	1,50 €/m ²	1,70 €/m ²	1,30 €/m ²	
Neunkirchen-Seelscheid	-		1,60 €/m ²	
Niederkassel	5,50 €/m ²	7,00 €/m ²	-	
Rheinbach	1,60 €/m ²	3,10 €/m ²	1,00 €/m ²	
Ruppichterath	1,30 €/m ²		1,30 €/m ²	
Sankt Augustin	-		-	
Siegburg	-		1,50 €/m ²	
Swisttal	3,10 €/m ²		-	
Troisdorf	4,80 €/m ²	8,00 €/m ²	1,70 €/m ²	1,90 €/m ²
Wachtberg	2,60 €/m ²		-	
Windeck	1,00 €/m ²		0,90 €/m ²	1,00 €/m ²

8.4.4 Forstwirtschaftliche Grundstücke

Die nachfolgende Zusammenstellung stellt lediglich die Preisspanne der Bodenrichtwerte in den Städten/Gemeinden dar. Die in den einzelnen Bodenrichtwertzonen ermittelten Bodenrichtwerte können unter der Adresse www.borisplus.nrw.de kostenlos im Internet eingesehen werden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt auch jederzeit mündliche oder schriftliche Auskünfte über die Bodenrichtwerte.

Für forstwirtschaftliche Nutzflächen konnten innerhalb eines Gemeindegebietes keine Abhängigkeiten im Hinblick auf die Flächengröße festgestellt werden.

Es wird von einer Mindestgröße von 2.500 m² ausgegangen.

In den Bodenrichtwerten ist ein für diese Bodenrichtwertzone typischer (durchschnittlicher) Aufwuchs enthalten.

Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.2013	von	bis
Alfter	0,70 €/m ²	1,00 €/m ²
Bad Honnef	0,90 €/m ²	1,00 €/m ²
Bornheim	0,70 €/m ²	1,00 €/m ²
Eitorf	0,80 €/m ²	
Hennef	0,70 €/m ²	0,90 €/m ²
Königswinter	0,90 €/m ²	
Lohmar	0,90 €/m ²	
Meckenheim	1,00 €/m ²	
Much	0,80 €/m ²	
Neunkirchen-Seelscheid	1,00 €/m ²	
Niederkassel	-	
Rheinbach	0,70 €/m ²	1,00 €/m ²
Ruppichterath	0,80 €/m ²	
Sankt Augustin	0,90 €/m ²	
Siegburg	0,90 €/m ²	
Swisttal	0,70 €/m ²	
Troisdorf	0,90 €/m ²	
Wachtberg	0,70 €/m ²	1,00 €/m ²
Windeck	0,70 €/m ²	

9 Erforderliche Daten

9.1 Indexreihen

9.1.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt

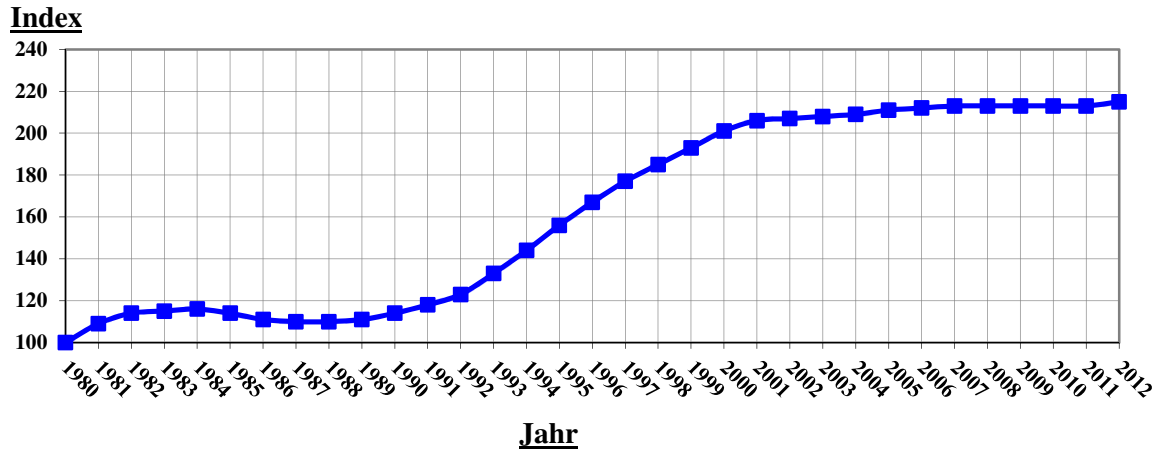
Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke wurden Indizes für die allgemeine Grundstückspreisentwicklung mit dem Basisjahr 1980 und dem Basisjahr 2000 ermittelt. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

Die Indizes beziehen sich jeweils auf das gesamte Kreis- bzw. Gemeindegebiet. Sie wurden ermittelt aus den Daten vom 01.01. - 31.12. des jeweiligen Jahres. Für einzelne Gemeindeteile können sich abweichende Indizes ergeben.

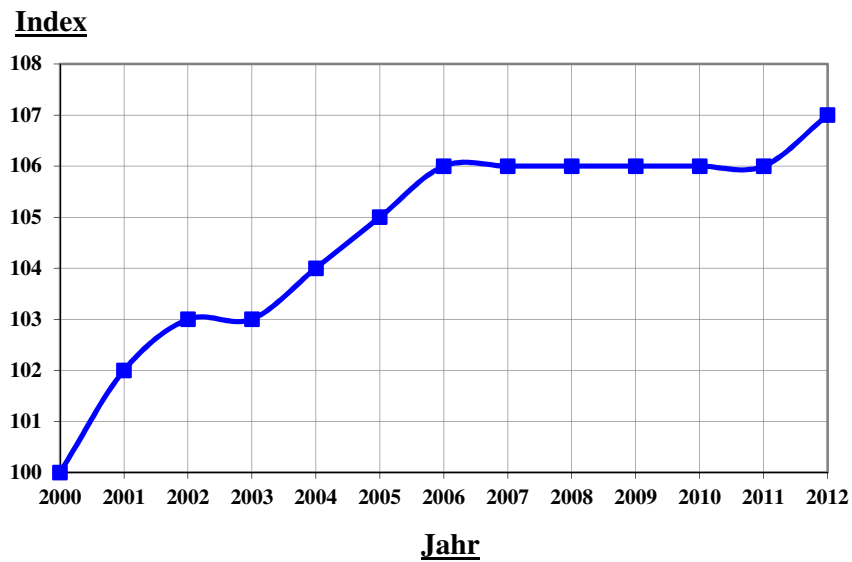
Jahr	Basisjahr 1980 = 100	Basisjahr 2000 = 100
1980	100	
1981	109	
1982	114	
1983	115	
1984	116	
1985	114	
1986	111	
1987	110	
1988	110	
1989	111	
1990	114	
1991	118	
1992	123	
1993	133	
1994	144	
1995	156	
1996	167	
1997	177	
1998	185	
1999	193	
2000	201	100
2001	206	102
2002	207	103
2003	208	103
2004	209	104
2005	211	105
2006	212	106
2007	213	106
2008	213	106
2009	213	106
2010	213	106
2011	213	106
2012	215	107

Grafik zu den Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt

Basisjahr 1980 = 100



Basisjahr 2000 = 100



9.1.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

	Alfter		Bad Honnef		Bornheim		Eitorf		Hennef	
Jahr	Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr	
	1980	2000	1980	2000	1980	2000	1980	2000	1980	2000
1980	100		100		100		100		100	
1981	105		112		106		110		104	
1982	110		116		112		115		108	
1983	113		120		114		120		107	
1984	115		118		116		118		107	
1985	116		116		114		115		104	
1986	116		116		112		115		102	
1987	115		115		110		115		101	
1988	118		115		111		115		102	
1989	120		116		112		115		102	
1990	128		118		114		117		107	
1991	129		118		116		123		114	
1992	132		125		120		130		121	
1993	142		139		134		145		134	
1994	143		151		149		162		150	
1995	159		163		163		189		163	
1996	165		176		174		207		181	
1997	170		187		185		223		197	
1998	176		195		197		234		214	
1999	186		205		202		249		225	
2000	197	100	214	100	209	100	257	100	235	100
2001	202	103	217	101	221	106	261	101	240	102
2002	203	103	216	101	222	106	262	102	243	103
2003	203	103	220	103	222	106	262	102	243	103
2004	205	104	221	103	224	107	262	102	243	104
2005	207	105	225	105	226	108	263	102	245	104
2006	208	106	231	108	227	109	263	102	246	105
2007	208	106	231	108	228	109	263	102	247	105
2008	208	106	231	108	228	109	262	102	247	105
2009	209	106	231	108	228	109	262	102	247	105
2010	209	106	231	108	229	110	262	102	246	105
2011	209	106	231	108	230	110	261	101	244	104
2012	210	107	236	111	231	111	260	101	244	104

weitere Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

	Königswinter		Lohmar		Meckenheim		Much		Neunkirchen-Seelscheid	
Jahr	Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr	
	1980	2000	1980	2000	1980	2000	1980	2000	1980	2000
1980	100		100		100		100		100	
1981	113		106		120		102		103	
1982	114		113		121		104		107	
1983	114		116		122		107		107	
1984	114		118		122		110		108	
1985	114		116		122		104		104	
1986	110		113		118		99		100	
1987	109		112		118		98		100	
1988	109		114		118		98		99	
1989	109		114		120		98		101	
1990	114		118		122		99		104	
1991	119		123		122		101		106	
1992	124		129		127		105		112	
1993	134		134		138		110		120	
1994	141		143		147		114		137	
1995	152		158		152		123		153	
1996	165		167		159		135		168	
1997	169		173		165		143		184	
1998	175		176		172		147		187	
1999	184		183		184		152		191	
2000	193	100	190	100	193	100	156	100	199	100
2001	196	101	199	105	196	102	161	103	201	101
2002	197	102	199	105	196	102	162	104	201	101
2003	197	102	200	105	197	102	162	104	203	102
2004	198	102	202	107	197	102	163	104	204	103
2005	202	104	206	109	198	103	162	104	205	103
2006	203	105	207	109	198	103	162	104	207	104
2007	203	105	209	110	198	103	162	104	207	104
2008	203	105	209	110	198	103	162	104	207	104
2009	203	105	209	110	198	103	162	104	207	104
2010	204	105	209	110	198	103	162	104	208	104
2011	204	106	208	110	198	103	164	105	208	104
2012	204	106	208	110	198	103	164	105	208	104

weitere Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

	Niederkassel		Rheinbach		Ruppichterath		Sankt Augustin		Siegburg	
Jahr	Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr	
	1980	2000	1980	2000	1980	2000	1980	2000	1980	2000
1980	100		100		100		100		100	
1981	107		107		111		109		111	
1982	113		114		116		118		123	
1983	113		110		121		118		125	
1984	113		106		120		117		127	
1985	110		102		119		115		130	
1986	107		98		116		114		132	
1987	103		98		116		109		133	
1988	105		94		117		111		134	
1989	110		98		117		113		134	
1990	114		98		120		116		137	
1991	121		99		124		119		145	
1992	127		104		133		125		151	
1993	139		112		150		133		162	
1994	153		119		162		146		162	
1995	163		127		179		154		169	
1996	172		136		198		164		178	
1997	182		143		214		169		188	
1998	199		153		220		174		200	
1999	206		158		230		183		209	
2000	213	100	167	100	246	100	193	100	223	100
2001	218	102	168	101	255	104	196	102	226	101
2002	218	103	169	101	255	104	201	104	226	101
2003	224	105	169	101	256	104	201	104	226	101
2004	226	106	171	102	256	104	201	104	227	102
2005	227	107	173	103	256	104	201	104	232	104
2006	228	107	173	104	256	104	203	105	232	104
2007	229	107	173	104	256	104	203	105	232	104
2008	229	107	174	104	256	104	203	105	232	104
2009	228	107	173	103	256	104	203	105	232	104
2010	229	107	173	103	256	104	203	105	232	104
2011	229	107	172	103	256	104	204	106	232	104
2012	239	112	172	103	256	104	211	109	232	104

weitere Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

	Swisttal		Troisdorf		Wachtberg		Windeck	
Jahr	Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr	
	1980	2000	1980	2000	1980	2000	1980	2000
1980	100		<i>100</i>		100		100	
1981	108		<i>115</i>		113		109	
1982	113		<i>125</i>		115		112	
1983	118		<i>136</i>		117		115	
1984	116		<i>133</i>		118		115	
1985	115		<i>134</i>		119		115	
1986	104		<i>129</i>		106		115	
1987	103		<i>128</i>		105		115	
1988	105		<i>129</i>		104		114	
1989	106		<i>132</i>		104		114	
1990	110		<i>133</i>		109		114	
1991	109		<i>136</i>		110		119	
1992	110		<i>142</i>		111		122	
1993	120		<i>156</i>		120		130	
1994	137		<i>167</i>		130		143	
1995	144		<i>175</i>		137		155	
1996	154		<i>192</i>		138		161	
1997	165		<i>194</i>		140		181	
1998	174		<i>196</i>		147		186	
1999	180		<i>202</i>		147		198	
2000	184	100	212	100	152	100	201	100
2001	192	105	219	103	152	100	207	103
2002	192	105	220	104	154	101	207	103
2003	192	105	221	104	155	102	208	103
2004	197	107	223	105	158	104	208	103
2005	197	107	227	107	162	106	210	104
2006	197	107	230	108	163	107	211	105
2007	199	108	231	109	164	108	213	106
2008	199	108	232	109	165	108	213	106
2009	200	109	232	109	165	108	213	106
2010	200	109	232	110	167	110	213	106
2011	200	109	233	110	167	110	210	105
2012	201	109	238	112	169	111	210	105

Hinweis: Die kursiv aufgeführten Preisindizes sind vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf ermittelt worden.

9.1.3 Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen

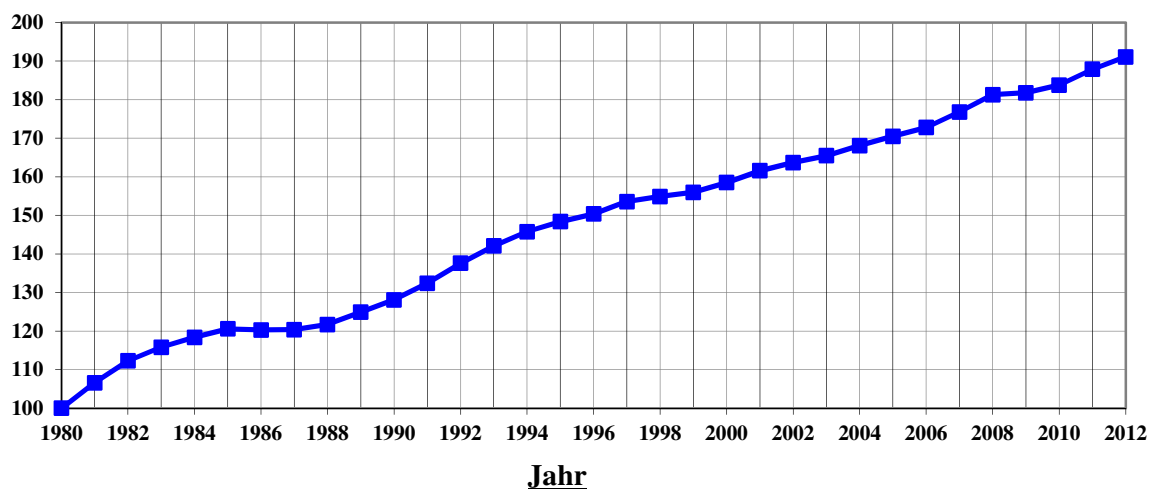
Der Verbraucherpreisindex misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke gekauft werden. Mit diesem Index wird die Veränderung der Preise für Güter des täglichen Bedarfs, für langlebige Gebrauchsgüter, für Mieten und für Dienstleistungen umfassend abgebildet.

Zur Ermittlung des Preisindex werden ausgehend von einem Basisjahr die Preise ermittelt und die prozentuale preisliche Veränderung festgestellt.

Die Entwicklung wird in Indexwerten angegeben. Die Preisentwicklung in Prozenten wird nach der Formel **(Neuer Indexstand : Alter Indexstand x 100) - 100** berechnet.

Jahr	Index	Jahr	Index
1980	100,0	1997	153,6
1981	106,6	1998	154,9
1982	112,3	1999	156,0
1983	115,8	2000	158,5
1984	118,4	2001	161,6
1985	120,6	2002	163,7
1986	120,3	2003	165,5
1987	120,4	2004	168,1
1988	121,7	2005	170,5
1989	124,9	2006	172,8
1990	128,1	2007	176,8
1991	132,4	2008	181,3
1992	137,6	2009	181,8
1993	142,1	2010	183,8
1994	145,8	2011	187,9
1995	148,4	2012	191,1
1996	150,4		

Index



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen und Statistisches Bundesamt

9.2 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind nach § 5 (2) Immobilienwertermittlungsverordnung Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Rohbauland sind nach § 5 (3) Immobilienwertermittlungsverordnung Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Die Wartezeit für das einzelne Grundstück bis zur endgültigen Baureife ist je nach Entwicklungsstand und Planungsreife sehr unterschiedlich. Daher kann kein allgemein gültiger Wert des Bauerwartungslandes oder des Rohbaulandes vom Bodenrichtwert für baureifes Land abgeleitet werden.

Die Kaufpreise für werdendes Bauland bewegen sich aufgrund der unterschiedlichen "Reife" des Grundstücks und des verschiedenartig hohen Erschließungsaufwandes in einer großen Preisspanne.

Das Ergebnis einer Untersuchung von Kaufverträgen aus den Jahren 2007 bis 2012 kann aus der nachfolgenden Aufstellung entnommen werden. Die Preisspanne ist angegeben in Prozent vom nächstgelegenen, vergleichbaren und um die Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge bereinigten Bodenrichtwert.

Bauerwartungsland

	Min.	Max.	Anzahl
Wohnbaunutzung	20%	75%	44
Gewerbenutzung	20%	65%	21

Rohbauland

	Min.	Max.	Anzahl
Wohnbaunutzung	30%	95%	112
Gewerbenutzung	35%	95%	14

9.3 Bebaute Flächen im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Nach § 35 (2) Baugesetzbuch können neben den privilegierten Vorhaben im Einzelfall in Außenbereichslagen auch sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Nutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen.

Der Gutachterausschuss hat 30 Kaufpreise von Baugrundstücken in Außenbereichslagen aus dem Zeitraum 2002 bis 2012 untersucht.

Die Grundstücke sind zwischen 450 m² und 1.300 m² groß. Bei der Untersuchung wurde eine für den jeweiligen Bereich übliche Baugrundstückgröße (400 m² bis 800 m²) zugrunde gelegt. Für den darüber hinaus gehenden Flächenanteil wurde ein üblicher Bodenwert von ortsnahen Agrarlandflächen angehalten.

Die Untersuchung der Kaufpreise ergab, dass für bebaute Flächen im Außenbereich

rund 50 % bis 100 % (Mittelwert rund 80 %)

vom nächstgelegenen Bodenrichtwert aus Innenbereichslagen gezahlt werden.

9.4 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Anhand von Kaufvertragsauswertungen wurde der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis untersucht. Der Auswertung wurden rd. 3000 Kaufpreise der vergangenen Jahre zugrunde gelegt.

Die abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten sind für folgende Nutzungsarten anwendbar: Wohngebiete, Dorfgebiete.

Bei Bodenrichtwerten mit der Nutzungsangabe Mischgebiet, Kerngebiet, Sondergebiet, Gewerbe- und Industriegebiet sowie in Innenstadtlagen findet die nachfolgende Tabelle keine Anwendung. Bei städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsbereichen mit besonderen Bodenrichtwerten (Anfangs- und Endwerte) sind die ermittelten Zu- und Abschläge ebenfalls nicht anzuwenden. Es konnte keine Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau festgestellt werden. Es wurden nur Grundstücke in die Auswertung mit regelmäßiger Grundstücksform einbezogen. Der Grad der baulichen Ausnutzbarkeit (GRZ/GFZ) ist für diese Art der baulichen Nutzung nicht wertbestimmend.

Sonstige Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie z.B. die Lage, der Zuschnitt, die Topographie oder der Erschließungszustand müssen gegebenenfalls zusätzlich berücksichtigt werden.

Bei den in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Zu-/Abschlägen beim Vergleich mit dem jeweiligen Richtwertgrundstück (Durchschnittswerte) der entsprechenden Richtwertzone handelt es sich um Durchschnitts- bzw. Orientierungswerte. Abweichungen im Einzelfall sind möglich.

Die Anpassungsfaktoren beziehen sich auf die Grundstücksgröße. Die Angaben zur mittleren Breite und zur mittleren Tiefe der Grundstücke erfolgen nachrichtlich und dienen lediglich der Orientierung.

Grundstücksgröße	Zu-/Abschlag zum Bodenrichtwert i. M.	mittlere Breite (nachrichtlich) [m]	mittlere Tiefe (nachrichtlich) [m]
< 200 qm	+ 15%	7	26
200 - 299 qm	+ 10%	10	27
300 - 499 qm	+ 5%	17	28
500 - 699 qm	0%	20	30
700 - 799 qm	- 5%	22	36
800 - 899 qm	- 10%	23	40

Baugrundstücke über 900 m² Grundstücksgröße sowie übertiefe Grundstücke sind im Falle einer Bewertung in unterschiedliche Grundstücksqualitäten zu klassifizieren und gesondert zu bewerten.

9.5 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar.

Die Liegenschaftszinssätze wurden aus den tatsächlichen Kaufpreisen und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartige bebaute und genutzte Grundstücke abgeleitet.

Bei den angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich um Mittelwerte. In Einzelfällen können Abweichungen in den Eigenschaften eines Objektes (Lage, Ausstattung usw.) vom Durchschnitt auch Abweichungen des angemessenen Liegenschaftszinssatzes zur Folge haben.

Die folgenden Liegenschaftszinssätze wurden nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW ermittelt. Hierbei wird in der Regel eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Bei gemischt genutzten Gebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Gewerbe- und Industriegebäuden kann die Gesamtnutzungsdauer objektbedingt davon abweichen.

(Internet: www.borisplus.nrw.de)

Gebäudeart (vermietete Objekte)	Berichtszeitraum				
	2008 %	2009 %	2010 %	2011 %	2012 %
Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse	5,0	4,9	5,0	4,6	4,6
Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschosse	7,5	7,2	7,0	6,2	6,1
Ein- und Zweifamilienhäuser	4,0				
freistehende Einfamilienhäuser		3,6	3,6	(3,6)	3,9
Reihen- und Doppelhäuser		4,3	4,1	(4,1)	4,0
Zweifamilienhäuser		4,1	4,2	4,1	4,4
Dreifamilienhäuser	5,5	5,6	5,1	5,0	4,9
Mehrfamilienhäuser	6,0	6,0	5,8	5,5	5,2
Gemischt genutzte Gebäude	7,25	6,3	5,9	6,1	6,1
Geschäfts- und Bürogebäude	7,25	6,7	(7,3)	(7,0)	(7,0)
Gewerbe und Industrie	(8,5)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)

() = statistisch nicht gesichert

Detaillierte Angaben zu den Liegenschaftszinssätzen des Berichtsjahres 2012 befinden sich auf der nächsten Seite.

Detaillierte Angaben zu den Liegenschaftszinssätzen des Berichtsjahres 2012

Gebäudeart (vermietete Objekte)	LZ %	Anzahl	Ø Wohn-/ Gewerbefläche	Ø Kaufpreis €/m²	Ø Miete €/m²	Ø Restnutzungs- dauer
Wohnungseigentum (Gebäude bis einschließlich 4 Geschosse)	4,6	189	74	1266	6,5	54
Standardabweichung	0,7		19	321	1,1	14
Wohnungseigentum (Gebäude ab 5 Geschosse)	6,1	22	58	884	6,6	49
Standardabweichung	1,0		19	258	1,6	7
Einfamilienhäuser	3,9	14	188	1524	6,7	44
Standardabweichung	0,5		61	418	1,2	18
Doppel-/Reihenhäuser	4,0	13	138	1601	6,9	59
Standardabweichung	0,7		27	334	0,8	15
Zweifamilienhäuser	4,4	10	203	1270	6,1	51
Standardabweichung	0,9		44	372	0,9	17
Dreifamilienhäuser	4,9	17	227	1016	5,9	40
Standardabweichung	0,9		32	185	0,7	15
Mehrfamilienhäuser	5,2	62	778	1050	6,0	45
Standardabweichung	0,8		1030	277	1,1	16
gemischt genutzte Gebäude	6,1	17	674	828	6,2	42
Standardabweichung	0,8		751	216	1,2	15

9.6 Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke

Die Ertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag, ermittelt aus Nettokaltmieten, wieder.

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Mittelwerte, die im Hinblick auf Lage, Ausstattung usw. durch Zu- oder Abschläge anzupassen sind.

Gebäudeart (vermietete Objekte)	Berichtszeitraum					
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse	17	16	16	16	17	17
Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschosse	12	11	11	11	12	12
Zweifamilienhäuser			17	18	17	17
Dreifamilienhäuser	14	13	13	13	14	14
Mehrfamilienhäuser	13	12	12	13	14	14
Gemischt genutzte Gebäude	11	12	12	12	11	11
Geschäfts- und Bürogebäude	13	12	12	(11)	(13)	(13)
Gewerbe und Industrie	(7)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)

() = statistisch nicht gesichert

Hinweis: Bei der Berechnung mittels Rohertragsfaktor kommt man zu einem überschläglichen Gesamtwert für Grundstück und Gebäude. Diese vereinfachte Rechnung ersetzt keine Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 des Baugesetzbuches.

9.7 Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke

9.7.1 Grundsätze für die Ermittlung

Nach § 14 Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Der Gutachterausschuss hat für die Anwendung des Sachwertverfahrens durch Kaufpreisanalysen in 19 kreisangehörigen Städten/Gemeinden Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes ermittelt (n = Anzahl der jeweils ausgewerteten Kaufverträge). Dabei wurden den Kaufpreisen von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern die vorläufigen Sachwerte gegenübergestellt, die nach den gleichen Grundsätzen ermittelt wurden, die bei der Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert bebauter Grundstücke durch den Gutachterausschuss angewandt werden.

Eventuelle Baumängel und Bauschäden konnten bei diesen Auswertungen nicht untersucht werden und blieben somit unberücksichtigt.

Die Anpassungsfaktoren wurden in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW ermittelt.

- Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (1987)
- Normalherstellungskosten (NHK 2000) in €/m² BGF je nach Ausstattung unter Berücksichtigung des Landes- und Regionalfaktors von insgesamt 0,954
- 12 % - 16 % Baunebenkosten und 5 % - 8 % für Außenanlagen
- Wertminderung wegen Alters nach Ross
- Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Landesamtes NRW (seit Januar 2009 Information und Technik Nordrhein-Westfalen)
- Abweichend von der im Sachwertmodell der AGVGA aufgeführten unterschiedlichen Gesamtnutzungsdauer je nach Ausstattung wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für massiv errichtete Gebäude und 60 Jahren für Gebäude in Leichtbauweise (s. Seite 84) in Ansatz gebracht.
- Es wurden nur Gebäude mit einem Baujahr ab 1955 berücksichtigt.

Internet: www.borisplus.nrw.de

9.7.2 Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren für vergleichbare Städte und Gemeinden

Städte Meckenheim, Rheinbach, Gemeinden Alfter, Swisttal und Wachtberg

Auswertungen aus den Jahren 2011 und 2012 (NHK 2000) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

	Bodenwertniveau	
	95 €/m² bis 185 €/m²	190 €/m² bis 270 €/m²
vorläufiger Sachwert bis	n = 165	n = 155
100.000 €		
125.000 €		
150.000 €	1,05	1,15
175.000 €	1,05	1,10
200.000 €	1,00	1,10
225.000 €	0,95	1,05
250.000 €	0,95	1,00
275.000 €	0,90	1,00
300.000 €	0,85	0,95
325.000 €	0,80	0,90
350.000 €	0,80	0,90
375.000 €	0,75	0,85
400.000 €	0,70	0,80
425.000 €	0,70	0,80
450.000 €		
475.000 €		

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich.

Städte Bornheim und Niederkassel

Auswertungen aus den Jahren 2011 und 2012 (NHK 2000) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

	Bodenwertniveau 175 €/m² bis 320 €/m²
vorläufiger Sachwert bis	n = 96
100.000 €	
125.000 €	1,15
150.000 €	1,10
175.000 €	1,10
200.000 €	1,05
225.000 €	1,00
250.000 €	1,00
275.000 €	0,95
300.000 €	0,90
325.000 €	0,90
350.000 €	0,85
375.000 €	0,80
400.000 €	0,80
425.000 €	0,75
450.000 €	0,70
475.000 €	

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich.

Städte Bad Honnef und Königswinter

Auswertungen aus den Jahren 2011 und 2012 (NHK 2000) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

	Bodenwertniveau	
	80 €/m² bis 185 €/m²	190 €/m² bis 300 €/m²
vorläufiger Sachwert bis	n = 63	n = 46
100.000 €		
125.000 €	1,00	
150.000 €	1,00	1,30
175.000 €	0,95	1,25
200.000 €	0,95	1,20
225.000 €	0,95	1,20
250.000 €	0,90	1,15
275.000 €	0,90	1,15
300.000 €	0,85	1,10
325.000 €	0,85	1,10
350.000 €	0,85	1,05
375.000 €	0,80	1,05
400.000 €	0,80	1,00
425.000 €	0,80	0,95
450.000 €	0,75	0,95
475.000 €		0,90
500.000 €		0,90
525.000 €		

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich.

Städte Sankt Augustin, Siegburg und Troisdorf

**Auswertungen aus den Jahren 2011 und 2012 (NHK 2000)
in Abhängigkeit von den Bodenwerten**

	Bodenwertniveau	
	135 €/m² bis 200 €/m²	205 €/m² bis 290 €/m²
vorläufiger Sachwert bis	n = 66	n = 188
100.000 €		
125.000 €	1,25	1,15
150.000 €	1,20	1,10
175.000 €	1,15	1,05
200.000 €	1,10	1,05
225.000 €	1,05	1,00
250.000 €	0,95	1,00
275.000 €	0,90	0,95
300.000 €	0,85	0,95
325.000 €	0,80	0,90
350.000 €	0,75	0,85
375.000 €	0,70	0,85
400.000 €		0,80
425.000 €		0,80
450.000 €		0,75

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich.

Städte Hennef und Lohmar

Auswertungen aus den Jahren 2011 und 2012 (NHK 2000) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

	Bodenwertniveau	
	65 €/m² bis 165 €/m²	170 €/m² bis 260 €/m²
vorläufiger Sachwert bis	n = 83	n = 108
100.000 €		
125.000 €	1,20	1,10
150.000 €	1,15	1,10
175.000 €	1,10	1,05
200.000 €	1,05	1,00
225.000 €	1,00	0,95
250.000 €	1,00	0,95
275.000 €	0,95	0,90
300.000 €	0,90	0,85
325.000 €	0,85	0,80
350.000 €	0,80	0,75
375.000 €	0,75	0,75
400.000 €	0,70	0,70
425.000 €		0,65
450.000 €		

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich.

Gemeinden Eitorf, Much, Neunkirchen - Seelscheid, Ruppichterath und Windeck

**Auswertungen aus den Jahren 2011 und 2012 (NHK 2000)
in Abhängigkeit von den Bodenwerten**

	Bodenwertniveau	
	36 €/m ² bis 80 €/m ²	85 €/m ² bis 170 €/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 94	n = 111
75.000 €	0,95	
100.000 €	0,90	1,00
125.000 €	0,85	0,95
150.000 €	0,85	0,95
175.000 €	0,80	0,90
200.000 €	0,75	0,90
225.000 €	0,75	0,90
250.000 €	0,70	0,85
275.000 €	0,65	0,85
300.000 €	0,60	0,80
325.000 €	0,60	0,80
350.000 €		0,80
375.000 €		0,75
400.000 €		
425.000 €		

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich.

**Gebäude in Leicht - bzw. Fertigbauweise
im gesamten Rhein-Sieg-Kreis**

**Auswertungen aus den Jahren 2011 und 2012 (NHK 2000)
ohne Abhängigkeit von Bodenwerten**

	Bodenwertniveau 38 €/m² bis 300 €/m²
vorläufiger Sachwert bis	n = 71
100.000 €	1,00
125.000 €	0,95
150.000 €	0,95
175.000 €	0,95
200.000 €	0,95
225.000 €	0,95
250.000 €	0,90
275.000 €	0,90
300.000 €	0,90
325.000 €	0,90
350.000 €	0,90
375.000 €	
400.000 €	

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich.

9.8 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte

In der Wertermittlung sind das Erbbaurecht und das Erbbaugrundstück selbständig zu betrachten. Auf Grund der Neufassung der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) haben sich hierbei Änderungen in der Wertermittlung von Erbbaurechten gegenüber dem bisherigen Verfahren ergeben.

Analog zu der Bewertung von unbelasteten Grundstücken sollte der Wert von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken primär mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens bestimmt werden. In den Fällen, in denen keine geeigneten Vergleichspreise zur Verfügung stehen, muss auf die finanzmathematische Methode nach Nr. 4.3.2.2 WertR 2006 als Bewertungsmodell zurückgegriffen werden.

Bei diesem Bewertungsmodell wird davon ausgegangen, dass der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil besteht. Darüber hinaus ist, ähnlich wie beim Sachwertverfahren, ein Marktanpassungsfaktor zu berücksichtigen, der die örtlichen Besonderheiten in Bezug auf Erbbaurechte im Grundstücksverkehr berücksichtigt.

Aus diesem Grund wurden Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte mit Hilfe von geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Hierbei wurden nur Verträge ausgewertet, die nach 2010 und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind. Insgesamt entsprachen 78 Kauffälle den Anforderungen und konnten somit in der Auswertung verwendet werden.

Durch die Geschäftsstelle wurden bei der Auswertung folgende Modellparameter berücksichtigt:

- Gebäudewert von Einfamilien-, Doppel-, Reihenend- und Reihemittelhäusern (in Anlehnung an das Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW ermittelt - vgl. 9.7.1*)
- Bodenwertanteil des Erbbaurechts**, berechnet durch:
 - Verzinsungsbetrag des Bodenwertes (Liegenschaftszinssatz)
 - Bodenwert (**erschließungs- und kanalschlussbeitragspflichtig**) aus Bodenrichtwerten zum Wertermittlungstichtag (Vertragsabschluss) ermittelt
 - vertraglich zu erzielender Erbbauzinssatz
 - Restlaufzeit des Erbbaurechtes (Restlaufzeit der ausgewerteten Verträge länger als die Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude)

Als durchschnittlicher Erbbauzinssatz im Rhein-Sieg-Kreis wurde ein Zinssatz von 2,5 % ermittelt (Mittel aus Alt- und Neuverträgen). Die Höhe des Zinssatzes muss an die Besonderheiten des jeweiligen Erbbaurechtsvertrages angepasst werden. Bei der Neubestellung von Erbbaurechten wird in der Regel von einem Erbbauzins von 4 % ausgegangen.

* Bei der Ermittlung der Gebäudewerte wurde zur Vereinfachung der Auswertung von einem mittleren Ausstattungsstandard ausgegangen.

** Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts berechnet sich aus der Differenz des Verzinsungsbetrags des Bodenwertes mit dem vertraglich zu erzielenden Erbbauzins, multipliziert mit dem Vervielfältiger aus Restvertragslaufzeit und Liegenschaftszinssatz.

Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte im gesamten Rhein-Sieg-Kreis

**Auswertungen aus den Jahren 2011 und 2012 (NHK 2000)
ohne Abhängigkeit von Bodenwerten**

	Bodenwertniveau 60 €/m² bis 260 €/m²
finanz- mathematischer Wert des Erbbaurechtes	n = 78
100.000 €	
125.000 €	1,00
150.000 €	0,95
175.000 €	0,95
200.000 €	0,90
225.000 €	0,85
250.000 €	0,80
275.000 €	0,80
300.000 €	0,75
325.000 €	0,70
350.000 €	0,65
375.000 €	
400.000 €	

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich.

9.9 Durchschnittskaufpreise von Garagen, oberirdischen Stellplätzen und Tiefgaragenstellplätzen (einschließlich Grundstückskosten)

Art	Preisspanne		Mittel	Anzahl
	von	bis		
Garagen	3.000 €	18.000 €	8.500 €	52
oberirdische Stellplätze	1.500 €	10.000 €	4.500 €	38
Tiefgaragenstellplätze	3.000 €	20.000 €	12.000 €	165

Siegburg, den 27. März 2013

Der Vorsitzende



10. Anlagen

10.1 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Telefon: 0211-475-2640
Land Nordrhein-Westfalen oga@brd.nrw.de
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Telefon: 02641-9781-0
Bereich des **Landkreises Ahrweiler** katasteramt.bad-neuenahr@lvermgeo.rlp.de
Joerresstr. 11
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Telefon: 02742-701-0
Bereich des **Landkreises Altenkirchen** katasteramt.wissen@lvermgeo.rlp.de
Schloßstr. 8
57537 Wissen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Telefon: 0228-77-2955
Bundesstadt Bonn gutachterausschuss@bonn.de
Berliner Platz 2
53111 Bonn

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Telefon: 02251-15-347
Kreis Euskirchen gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de
Jülicher Ring 32
53879 Euskirchen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Telefon: 02261-88-6230
Oberbergischen-Kreis gutachterausschuss@obk.de
Moltkestr. 42
51643 Gummersbach

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Telefon: 02202-13-2636
Rheinisch-Bergischen-Kreis gutachterausschuss@rbk-online.de
Am Rübezahlwald 7
51469 Bergisch-Gladbach

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Telefon: 02271-83-4663
Rhein-Erft-Kreis gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de
Willy-Brandt-Platz 1
50126 Bergheim

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der **Stadt Köln** Telefon: 0221-221-23017
Willy-Brandt-Platz 2 gutachterausschuss@stadt-koeln.de
50679 Köln

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den **Bereich der Stadt und des Landkreises Neuwied** Telefon: 02631-986-00
Seminarstr. 2 katasteramt.neuwied@lvermgeo.rlp.de
56564 Neuwied

10.2 Sonstige Anschriften

Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg Telefon: 0228-22-84-0
Bonner Talweg 17 info@bonn.ihk.de
53113 Bonn www.ihk-bonn.de

Industrie- und Handelskammer zu Köln Telefon: 0221-1640-0
Unter Sachsenhausen 10-26 service@koeln.ihk.de
50667 Köln www.ihk-koeln.de

Landwirtschaftskammer NRW Telefon: 0228-703-0
Siebengebirgsstr. 200 info@lwk.nrw.de
53229 Bonn www.landwirtschaftskammer.de